

TRIBUNALE DI NOLA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N°72/23 R.G.E.

Creditore Procedente: XXXXXXXXXXXXX

Creditore Intervenuto: XXXXXXXXXXXXX

Debitore Esecutato: XXXXXXXXXXXXX

LOTTO N°1

Quota di 1/1 - Appartamento al primo piano con box auto al piano interrato in Castello di Cisterna, via Selva 77/A - Parco San Giacobbe - N.C.E.U. - Foglio 5 Particella 1130, Sub 11, 18

LOTTO N°2

Quota di 1/1 - Posti auto ed aree esterne al piano terra in Castello di Cisterna, via Selva 77/A - Parco San Giacobbe - N.C.E.U. - Foglio 5 Particella 1130, Sub 2, 3, 23, 24, 25, 27

LOTTO N°3

Quota di 1/4 - Terreno in Castello di Cisterna, via Selva 77/A - Parco San Giacobbe - N.C.T. - Foglio 5 Particella 215

G.E. Dr.ssa ROBERTA GUARDASOLE

L'Esperto Stimatore

Dr. Ing. Enrico Rossetti

S.S. 87 Sannitica n°77

81100 Vaccheria - Caserta

Tel/fax 08231542355

Cell. 3392151953

E-mail ingenricorossetti@libero.it

P.E.C. enrico.rossetti@ordingce.it

Novembre 2023



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Rossetti Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 72/23 del R.G.E.
promossa da

XXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXX

SOMMARIO

Sommario	2
Incarico	5
Premessa	5
Precisazioni sui lotti	6
Precisazione	7
Lotto 1	8
Descrizione.....	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Titolarità	9
Confini	10
Consistenza	10
Cronistoria Dati Catastali sub 11	10
Cronistoria Dati Catastali sub 18	11
Dati Catastali	11
Precisazioni.....	12
Patti	12
Condizioni.....	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15

Vincoli od oneri condominiali	15
Lotto 2	17
Descrizione.....	18
Completezza documentazione ex art. 567	18
Titolarità	19
Confini	19
Consistenza	20
Cronistoria Dati Catastali sub 2	20
Cronistoria Dati Catastali sub 3	21
Cronistoria Dati Catastali sub 23	21
Cronistoria Dati Catastali sub 24	21
Cronistoria Dati Catastali sub 25	22
Cronistoria Dati Catastali sub 27	22
Dati Catastali	23
Precisazioni.....	23
Patti	23
Condizioni.....	24
Parti Comuni.....	24
Servitù, censo, livello, usi civici.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Stato di occupazione	25
Provenienze Ventennali.....	25
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica.....	26
Regolarità edilizia.....	26
Vincoli od oneri condominiali	27
Lotto 3	28
Descrizione.....	29
Completezza documentazione ex art. 567	29
Titolarità	29
Confini	30
Consistenza	30
Cronistoria Dati Catastali	30
Dati Catastali	31
Precisazioni.....	31
Patti	31
Condizioni.....	31
Parti Comuni.....	31



Servitù, censo, livello, usi civici.....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Stato di occupazione	32
Provenienze Ventennali.....	32
Formalità pregiudizievoli.....	33
Normativa urbanistica.....	34
Regolarità edilizia.....	34
Vincoli od oneri condominiali	34
Stima / Formazione lotti	35
Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione	35
Lotto 1	36
Adeguamenti e correzione della stima.....	39
Prezzo base d'asta	39
Lotto 2	40
Adeguamenti e correzione della stima.....	41
Prezzo base d'asta	41
Lotto 3	42
Adeguamenti e correzione della stima.....	42
Prezzo base d'asta	43
Riserve e particolarità da segnalare.....	43
Elenco allegati	44
Riepilogo bando d'asta	47
Lotto 1	47
Lotto 2	47
Lotto 3	48
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 72/23 del R.G.E.....	50
Lotto 1 - Prezzo a base d'asta: € 189.000,00.....	50
Lotto 2 - Prezzo a base d'asta: € 185.000,00.....	50
Lotto 3 - Prezzo a base d'asta: € 2.500,00	51
Valore complessivo dei lotti: € 376.500,00.....	52
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	53



INCARICO

Con udienza del 04/07/2023, il sottoscritto Ing. Rossetti Enrico, con studio in Strada Statale 87 Sannitica, 77 - 81100 - Caserta (CE), email enrico.rossetti@ordingce.it, PEC enrico.rossetti@ordingce.it, Tel. 0823 15 42 355, Fax 0823 15 42 355, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott.ssa Lorella Triglione presso il Tribunale di Nola.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N°1** – Quota di 1/1 di appartamento al primo piano in Castello di Cisterna alla via Selva 77/A Parco San Giacobbe - f. 5 - p.lla 1130 - sub 11;
- **Bene N°2** – Quota di 1/1 di Box auto al piano interrato in Castello di Cisterna alla via Selva 77/A Parco San Giacobbe - f. 5 - p.lla 1130 - sub 18;
- **Bene N°3** – Quota di 1/1 di area esterna al piano terra in Castello di Cisterna alla via Selva 77/A Parco San Giacobbe - f. 5 - p.lla 1130 - sub 2;
- **Bene N°4** – Quota di 1/1 di posti auto esterni al piano terra in Castello di Cisterna alla via Selva 77/A Parco San Giacobbe - f. 5 - p.lla 1130 - sub 3;
- **Bene N°5** – Quota di 1/1 di posti auto esterni al piano terra in Castello di Cisterna alla via Selva 77/A Parco San Giacobbe - f. 5 - p.lla 1130 - sub 23;
- **Bene N°6** – Quota di 1/1 di area esterna priva di pavimentazione al piano terra in Castello di Cisterna alla via Selva 77/A Parco San Giacobbe - f. 5 - p.lla 1130 - sub 24;
- **Bene N°7** – Quota di 1/1 di posti auto esterni al piano terra in Castello di Cisterna alla via Selva 77/A Parco San Giacobbe - f. 5 - p.lla 1130 - sub 25;
- **Bene N°8** – Quota di 1/1 di posti auto esterni al piano terra in Castello di Cisterna alla via Selva 77/A Parco San Giacobbe - f. 5 - p.lla 1130 - sub 27;
- **Bene N°9** – Quota di 1/4 di terreno in Castello di Cisterna alla via Selva 77/A Parco San Giacobbe - f. 5 - p.lla 215.

PRECISAZIONI SUI LOTTI

Si è ritenuto di costituire tre lotti al fine di rendere i beni maggiormente appetibili sul mercato e precisamente:

Il **LOTTO N°1** è costituito dai seguenti beni:

- **Bene N°1** – Quota di 1/1 di appartamento al primo piano in Castello di Cisterna alla via Selva 77/A Parco San Giacobbe - f. 5 - p.lla 1130 - sub 11;
- **Bene N°2** – Quota di 1/1 di Box auto al piano interrato in Castello di Cisterna alla via Selva 77/A Parco San Giacobbe - f. 5 - p.lla 1130 - sub 18.

Il **LOTTO N°2** è costituito dai seguenti beni:

- **Bene N°3** – Quota di 1/1 di area esterna al piano terra in Castello di Cisterna alla via Selva 77/A Parco San Giacobbe - f. 5 - p.lla 1130 - sub 2;
- **Bene N°4** – Quota di 1/1 di posti auto esterni al piano terra in Castello di Cisterna alla via Selva 77/A Parco San Giacobbe - f. 5 - p.lla 1130 - sub 3;
- **Bene N°5** – Quota di 1/1 di posti auto esterni al piano terra in Castello di Cisterna alla via Selva 77/A Parco San Giacobbe - f. 5 - p.lla 1130 - sub 23;
- **Bene N°6** – Quota di 1/1 di area esterna priva di pavimentazione al piano terra in Castello di Cisterna alla via Selva 77/A Parco San Giacobbe - f. 5 - p.lla 1130 - sub 24;
- **Bene N°7** – Quota di 1/1 di posti auto esterni al piano terra in Castello di Cisterna alla via Selva 77/A Parco San Giacobbe - f. 5 - p.lla 1130 - sub 25;
- **Bene N°8** – Quota di 1/1 di posti auto esterni al piano terra in Castello di Cisterna alla via Selva 77/A Parco San Giacobbe - f. 5 - p.lla 1130 - sub 27.

Il **LOTTO N°3** è costituito dal seguente bene:

- **Bene N°9** – Quota di 1/4 di terreno in Castello di Cisterna alla via Selva 77/A Parco San Giacobbe - f. 5 - p.lla 215.

PRECISAZIONE

Alla particella 1130 del foglio 5 in Castello di Cisterna si accede per il tramite della particella 215 del foglio 5 e grazie alla particella 20 del foglio 5, adibite a strada (via Selva 77/A - Parco San Giacobbe); pertanto, risulta necessario considerare per il Lotti costituiti delle idonee indennità per le servitù di passaggio che andranno sottratte ai valori di mercato determinati.

Il sub 2 della particella 1130 oggetto di pignoramento è costituito in parte da scale esterne ed in parte da un'area esterna; tuttavia, le suddette scale sono di accesso anche ad un altro immobile posto al primo piano e non oggetto di pignoramento; pertanto, si andrà a riservare una servitù di passaggio sulle scale di cui al sub 2 in favore del sub 12 non oggetto di pignoramento.

Il sub 1 della particella 1130 è un bene comune non censibile da cui si accede a tutti i beni pignorati.

Sul terreno pignorato di cui alla particella 215 del foglio 5 è stata trascritta una domanda giudiziaria per l'esecuzione in forma specifica, previo accertamento del credito di € 426.200,50, di cui € 199.800,50 per XXXXXXXXX, € 170.400,00 per XXXXXXXX e infine € 56.000,00 per XXXXXXXX, del contratto definitivo per atto pubblico, nonché all'obbligo di ultimazione e di consegna dei beni promessi, effettuate le dovute compensazioni per la mancata ultimazione e consegna dell'immobile, con l'emanazione di una sentenza costitutiva ai sensi dell'art. 2932 c.c.; inoltre, è stato richiesto di trasferire i seguenti beni così come indicato nel quadro b della presente nota e condannare il debitore esecutato al risarcimento di tutti i danni subiti dagli attori; nel denegato e non creduto caso di rigetto delle richieste della citazione, condannare, ai sensi del combinato disposto degli artt. 1309 e 1988 c.c. e in linea di estremo subordinate, ai sensi dell'art. 2041 c.c., alla luce dell'ingiusto arricchimento, il sig. XXXXXXXX a restituire, a favore degli attori, la somma di € 426.200,50, di cui € 199.800,50 per XXXXXXXX, € 170.400,00 per XXXXXXXX e infine € 56.000,00 per XXXXXXXX, ovvero quella somma maggiore o minore che il Tribunale Civile di Nola adito riterrà di dover determinare secondo giustizia o anche in via equitativa; maggiorare le somme degli interessi, al tasso legale, da ogni pagamento al soddisfo.

Il terreno di cui alla particella 215 del foglio 5, pignorato per la quota di 1/4, è stato oggetto di trasferimento in quota pari a 1/16 con atto del 29/09/2022 trascritto il 10/10/2022 ai nn. 37413/29635; di trasferimento in quota pari a 1/32 con atto del 24/10/2022 trascritto il 31/10/2022 ai nn.40553/32098; di trasferimento in quota pari a 1/64 con atto del 02/12/2022 trascritto il 15/12/2022 ai nn.47423-4/37502-3; pertanto, la quota in vendita non è pari a 1/4, ma si è ridotta ed è pari a 9/64.

Sul terreno pignorato di cui alla particella 215 del foglio 5 è stata trascritta una domanda giudiziaria per accertamento di simulazione dell'atto di donazione del 02/12/2022 trascritto il 15/12/2022 ai nn.47423-4/37502-3 con cui è stata trasferita la quota di 1/64 del suddetto terreno.

Non ci sono creditori iscritti.

L'appartamento al primo piano in Castello di Cisterna alla via Selva 77/A - Parco San Giacobbe è occupato dal signor XXXXXXXX in forza di un contratto di locazione stipulato il 17/04/2023 e registrato all'Agenzia delle Entrate il 29/04/2023 al n.3576 - serie 3T, identificativo n. TEV23T003576000QH, con canone di locazione di € 300,00 mensile, non opponibile alla procedura esecutiva, in quanto registrato in data successiva alla notifica del pignoramento avvenuta il 14/04/2023.



LOTTO 1



Il **LOTTO N°1** è costituito dai seguenti beni:

- **Bene N°1** – Quota di 1/1 di appartamento al primo piano in Castello di Cisterna alla via Selva 77/A Parco San Giacobbe - f. 5 - p.lla 1130 - sub 11;
- **Bene N°2** – Quota di 1/1 di Box auto al piano interrato in Castello di Cisterna alla via Selva 77/A Parco San Giacobbe - f. 5 - p.lla 1130 - sub 18.

DESCRIZIONE

L'appartamento pignorato è disposto al primo piano di un fabbricato di due piani fuori terra, oltre al piano interrato in cui è disposto il box auto pertinenziale; tale fabbricato ha una struttura portante in cemento armato con solai latero cementizi ed accesso dalla traversa di via Selva n.77/A – Parco San Giacobbe per il tramite delle particelle di terreno 215 e 20 del foglio 5 in Castello di Cisterna (Na); pertanto, risulta necessario costituire una servitù di passaggio per consentire l'accesso agli immobili pignorati. Gli immobili pignorati si trovano nella periferia sud del Comune di Castello di Cisterna, oltre il Rione Cisterna a pochi chilometri dalla SS 162 dir che collega il Comune di Castello di Cisterna ai Comuni di Acerra e di Napoli; inoltre dai beni oggetto del pignoramento sono facilmente raggiungibili i Comuni limitrofi di Pomigliano d'Arco e Brusciiano, oltre all'autostrada A30.

I beni pignorati appartengono ad un fabbricato privo di ascensore con altri immobili che non costituiscono condominio; tuttavia, condivide con i restanti immobili il sub 1 costituito dal bene comune non censibile ed il sub 2 che rappresenta in parte la scala esterna di accesso in comunione con il sub 12; in particolare, è necessario costituire una servitù di passaggio atteso che il sub 2 è stato oggetto di pignoramento. Al piano interrato si accede per il tramite della rampa carrabile; pertanto, gli immobili pignorati sono accessibili dai mezzi carrabili.

L'appartamento al primo piano ha una superficie utile interna complessiva di 93,60 mq con altezza utile interna variabile da 2,95 m a 2,40 m ed è composto da un salone/cucina di 38,80 mq, una prima camera da letto di 18,40 mq, una seconda camera da letto di 17,40 mq, un disimpegno di 5,10 mq, un primo bagno di 7,00 mq, un secondo bagno di 6,90 mq ed un balcone di 52,10 mq; completa il lotto il box auto al piano interrato avente l'altezza utile interna di 3,80 m e la superficie utile interna di 29,10 mq.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

Gli immobili di cui al LOTTO N.1 e oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

- XXXXXXXXXX (Piena Proprietà 1/1)

Gli immobili di cui al LOTTO N.1 vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- XXXXXXXXXX (Piena Proprietà 1/1)

Il signor XXXXXXXXXX si è coniugato scegliendo il regime della comunione legale dei beni; tuttavia, gli immobili pignorati sono stati edificati sul terreno ricevuto in donazione dai genitori e, pertanto, si tratta di beni personali che non rientrano nella sfera patrimoniale coniugale.

CONFINI

L'appartamento al primo piano censito al N.C.E.U. al foglio 5, particella 1130, sub 11 del Comune di Castello di Cisterna, confina:

- a nord con il sub 2 della particella 1130 del foglio 5;
- a sud con il sub 10 della particella 1130 del foglio 5;
- ad est con il sub 12 della particella 1130 del foglio 5.

Il box auto al piano interrato censito al N.C.E.U. al foglio 5, particella 1130, sub 18 del Comune di Castello di Cisterna, confina:

- a nord con il sub 19 della particella 1130 del foglio 5;
- a sud con il sub 17 della particella 1130 del foglio 5;
- ad ovest con la corsia di manovra comune di cui al sub 1 della particella 1130 del foglio 5.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Salone/Cucina	38,80 mq		1,00	38,80 mq	2,95 m÷2,40 m	primo
Disimpegno	5,10 mq		1,00	5,10 mq	2,95 m÷2,40 m	primo
Camera da letto 1	18,40 mq		1,00	18,40 mq	2,95 m÷2,40 m	primo
Camera da letto 2	17,40 mq		1,00	17,40 mq	2,95 m÷2,40 m	primo
Bagno 1	7,00 mq		1,00	7,00 mq	2,95 m÷2,40 m	primo
Bagno 2	6,90 mq		1,00	6,90 mq	2,95 m÷2,40 m	primo
Balcone	52,10 mq		0,25	13,025 mq		primo
Box auto	29,10 mq		0,45	13,095 mq	3,80 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				119,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				119,72 mq		

L'appartamento al primo piano ed il box auto al piano interrato si trovano in eccellentissime condizioni senza la necessità di eseguire alcun tipo di intervento; infine è presente l'impiantistica che è conforme alle indicazioni della normativa vigente (Legge 37/08).

CRONISTORIA DATI CATASTALI SUB 11

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/10/2019	XXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1130

		Categoria F/6 Rendita Primo Piano Graffato no
Dal 24/06/2022	XXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1130, Sub. 11 Categoria F/3 Rendita Primo Piano Graffato no
Dal 28/02/2023	XXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1130, Sub 11 Categoria A/2 Rendita € 426,08 Primo Piano Graffato no

Il titolare catastale corrisponde al reale titolare attuale e l'attuale dato catastale corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento, mentre nell'atto di donazione in capo al debitore esecutato è riportato il terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI SUB 18

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/10/2019	XXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1130 Categoria F/6 Rendita Piano Interrato Graffato no
Dal 24/06/2022	XXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1130, Sub. 18 Categoria F/3 Rendita Piano Interrato Graffato no
Dal 28/02/2023	XXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1130, Sub 18 Categoria C/6 Rendita € 52,68 Piano Interrato Graffato no

Il titolare catastale corrisponde al reale titolare attuale e l'attuale dato catastale corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento, mentre nell'atto di donazione in capo al debitore esecutato è riportato il terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

5	1130	11		A/2	3	5,5 vani	€ 426,08	primo	no
5	1130	18		C/6	2	30,00 mq	€ 52,68	interrato	no

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

I dati catastali per l'identificazione oggettiva dei beni inseriti nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono alle attuali denominazioni catastali.

I dati catastali inseriti nell'atto di donazione e nella nota di trascrizione in capo al debitore esecutato corrispondono al terreno sul cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati.

PRECISAZIONI

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati di cui al LOTTO N°1 sono le particelle 22, 23 e 112 del foglio 5 da cui è stata generata la particella 1130 del foglio 5 con il tipo mappale del 17/10/2019, pratica n. NA0259295 in atti dal 17/10/2019 presentato il 16/10/2019.

PATTI

L'appartamento al primo piano in Castello di Cisterna alla via Selva 77/A - Parco San Giacobbe è occupato dal signor XXXXXXXXXXXX in forza di un contratto di locazione stipulato il 17/04/2023 e registrato all'Agenzia delle Entrate il 29/04/2023 al n.3576 - serie 3T, identificativo n. TEV23T003576000QH, con canone di locazione di € 300,00 mensile, non opponibile alla procedura esecutiva, in quanto registrato in data successiva alla notifica del pignoramento avvenuta il 14/04/2023. Sulla particella 1130 vi è un diritto di passaggio, gravante sulla particella 112 soppressa perché confluita nella particella 1130, in favore delle particelle 10 e 11 del foglio 5 di larghezza pari a 4,00 metri oltre il necessario per le manovre di accesso e di uscita.

CONDIZIONI

L'appartamento al primo piano ed il box auto al piano interrato si trovano in eccellentissime condizioni senza la necessità di eseguire alcun tipo di intervento; infine è presente l'impiantistica che è conforme alle indicazioni della normativa vigente (Legge 37/08).

PARTI COMUNI

I beni pignorati appartengono ad un fabbricato privo di ascensore con altri immobili che non costituiscono condominio; tuttavia, condivide con i restanti immobili il sub 1 costituito dal bene comune non censibile ed il sub 2 che rappresenta in parte la scala esterna di accesso in comunione con il sub 12; in particolare, è necessario costituire una servitù di passaggio atteso che il sub 2 è stato oggetto di pignoramento. Al piano interrato si accede per il tramite della rampa carrabile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale, come dalle ricerche eseguite presso gli Uffici della Regione Campania – Settore Demanio.

Dalle verifiche eseguite sui titoli costitutivi del diritto di proprietà in favore del debitore esecutato e del suo dante causa non è emerso alcun diritto di natura concessoria sui beni pignorati.

Inoltre, è emerso che non ci sono usi civici sui terreni censiti al foglio 5 del Comune di Castello di Cisterna e, pertanto, nemmeno sul terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento pignorato è disposto al primo piano di un fabbricato di due piani fuori terra, oltre al piano interrato in cui è disposto il box auto pertinenziale; tale fabbricato ha una struttura portante in cemento armato con solai latero cementizi ed accesso dalla traversa di via Selva n.77/A – Parco San Giacobbe per il tramite delle particelle di terreno 215 e 20 del foglio 5 in Castello di Cisterna (Na); pertanto, risulta necessario costituire una servitù di passaggio per consentire l'accesso agli immobili pignorati. Gli immobili pignorati si trovano nella periferia sud del Comune di Castello di Cisterna, oltre il Rione Cisterna a pochi chilometri dalla SS 162 dir che collega il Comune di Castello di Cisterna ai Comuni di Acerra e di Napoli; inoltre dai beni oggetto del pignoramento sono facilmente raggiungibili i Comuni limitrofi di Pomigliano d'Arco e Brusciiano, oltre all'autostrada A30.

I beni pignorati appartengono ad un fabbricato privo di ascensore con altri immobili che non costituiscono condominio; tuttavia, condivide con i restanti immobili il sub 1 costituito dal bene comune non censibile ed il sub 2 che rappresenta in parte la scala esterna di accesso in comunione con il sub 12; in particolare, è necessario costituire una servitù di passaggio atteso che il sub 2 è stato oggetto di pignoramento. Al piano interrato si accede per il tramite della rampa carrabile; pertanto, gli immobili pignorati sono accessibili dai mezzi carrabili.

L'appartamento al primo piano ha una superficie utile interna complessiva di 93,60 mq con altezza utile interna variabile da 2,95 m a 2,40 m ed è composto da un salone/cucina di 38,80 mq, una prima camera da letto di 18,40 mq, una seconda camera da letto di 17,40 mq, un disimpegno di 5,10 mq, un primo bagno di 7,00 mq, un secondo bagno di 6,90 mq ed un balcone di 52,10 mq; completa il lotto il box auto al piano interrato avente l'altezza utile interna di 3,80 m e la superficie utile interna di 29,10 mq.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento al primo piano in Castello di Cisterna alla via Selva 77/A – Parco San Giacobbe è occupato dal signor XXXXXXXXXXXX in forza di un contratto di locazione stipulato il 17/04/2023 e registrato all'Agenzia delle Entrate il 29/04/2023 al n.3576 - serie 3T, identificativo n. TEV23T003576000QH, con canone di locazione di € 300,00 mensile, non opponibile alla procedura esecutiva, in quanto registrato in data successiva alla notifica del pignoramento avvenuta il 14/04/2023.

Canoni di locazione

€ 300,00.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/03/2002	XXXXXXXXXXXXX Della proprietà del terreno censito al N.C.T. del Comune di Castello di Cisterna al foglio 5, particelle 22, 23 e 112 su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati.	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr. XXXXXXXXX	08/03/2002	15066	7739
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		la Conservatoria dei RR.II. di SMCV - Caserta	19/03/2002	7298	5896
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 21/12/1998	XXXXXXXXXXXXX Della proprietà del terreno censito al N.C.T. del Comune di Castello di Cisterna al foglio 5, particelle 22, 23 e 112 su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati.	Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr. XXXXXXXXX	21/12/1998	11410	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		la Conservatoria dei RR.II. di SMCV - Caserta	30/06/1977	13684	12084
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria di SMCV - Caserta aggiornate al 22/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

ASTE GIUDIZIARIE®
- **Nessuna**
Trascrizioni

ASTE GIUDIZIARIE®

- **pignoramento**
Trascritto a SMCV - Caserta il 02/05/2023
Reg. gen. 17064 - Reg. part. 13542
Quota: 1/1
A favore di XXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXX (debitore esecutato)
Formalità a carico della procedura

ASTE GIUDIZIARIE®

Oneri di cancellazione

Le iscrizioni ipotecarie ed il pignoramento, quali trascrizioni pregiudizievoli, saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Gli interventi edili sull'immobile oggetto della procedura esecutiva sono subordinati alla variante del P.R.G. ed alle norme tecniche di attuazione approvate con D.P.A.P. n.1457 del 22/09/2004.

In particolare gli immobili pignorati ricadono in zona territoriale omogenea E - zona agricola.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Gli immobili di cui al LOTTO N.1 risultano agibili.

Il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n.17/2021 del 10/06/2021, rilasciato in variante del Permesso di Costruire n.18/2013 del 30/04/2014 che è stato rilasciato in variante del Permesso di Costruire n.02/2010 del 01/02/2010. È stata presentata la CILA n.61/2021 prot. 16191 del 30/12/2021 come variante al P.d.C. n.17/21 ma non ha interessato gli immobili pignorati.

Lo stato dei luoghi è conforme al Permesso di Costruire n.17/2021 del 10/06/2021 ed alla CILA n.61/2021 prot. 16191 del 30/12/2021.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'appartamento è privo dell'attestato di prestazione energetica.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali, in quanto gli immobili pur ricadendo in un contesto condominiale non è stato costituito il condominio; tuttavia, condividono con i restanti immobili il sub 1 (bene comune non censibile).





Il LOTTO N°2 è costituito dai seguenti beni:

- **Bene N°3** – Quota di 1/1 di area esterna al piano terra in Castello di Cisterna alla via Selva 77/A Parco San Giacobbe - f. 5 - p.lla 1130 - sub 2;
- **Bene N°4** – Quota di 1/1 di posti auto esterni al piano terra in Castello di Cisterna alla via Selva 77/A Parco San Giacobbe - f. 5 - p.lla 1130 - sub 3;
- **Bene N°5** – Quota di 1/1 di posti auto esterni al piano terra in Castello di Cisterna alla via Selva 77/A Parco San Giacobbe - f. 5 - p.lla 1130 - sub 23;
- **Bene N°6** – Quota di 1/1 di area esterna priva di pavimentazione al piano terra in Castello di Cisterna alla via Selva 77/A Parco San Giacobbe - f. 5 - p.lla 1130 - sub 24;
- **Bene N°7** – Quota di 1/1 di posti auto esterni al piano terra in Castello di Cisterna alla via Selva 77/A Parco San Giacobbe - f. 5 - p.lla 1130 - sub 25;
- **Bene N°8** – Quota di 1/1 di posti auto esterni al piano terra in Castello di Cisterna alla via Selva 77/A Parco San Giacobbe - f. 5 - p.lla 1130 - sub 27.

DESCRIZIONE

Le aree esterne ed i posti auto al piano terra sono disposte nei pressi di un fabbricato per civile abitazione di due piani fuori terra, oltre al piano interrato in cui vi sono i box auto; Tali aree esterne risultano asfaltate ad eccezione del sub 24 della particella 1130 del foglio 5. Agli immobili pignorati si accede dalla traversa di via Selva n.77/A – Parco San Giacobbe per il tramite delle particelle di terreno 215 e 20 del foglio 5 in Castello di Cisterna (Na); pertanto, risulta necessario costituire una servitù di passaggio per consentire l'accesso agli immobili pignorati. Gli immobili pignorati si trovano nella periferia sud del Comune di Castello di Cisterna, oltre il Rione Cisterna a pochi chilometri dalla SS 162 dir che collega il Comune di Castello di Cisterna ai Comuni di Acerra e di Napoli; inoltre dai beni oggetto del pignoramento sono facilmente raggiungibili i Comuni limitrofi di Pomigliano d'Arco e Bruscianno, oltre all'autostrada A30.

I beni pignorati sono prossimi al fabbricato edificato sulla particella 1130 e non è costituito alcun condominio; tuttavia, condivide con i restanti immobili il sub 1 costituito dal bene comune non censibile ed il sub 2 che rappresenta in parte la scala esterna di accesso ai subalterni 11 e 12; in particolare, è necessario costituire una servitù di passaggio atteso che dal sub 2 si accede ad altri immobili; pertanto, gli immobili pignorati sono accessibili dai mezzi carrabili.

L'area esterna sub 2 (ad esclusione della scala esterna che dovrà scorporarsi) ha una superficie di 18,90 mq; i posti auto sub 3 hanno una superficie di 279,20 mq; i posti auto sub 23 hanno una superficie di 25,00 mq; l'area esterna priva di pavimentazione sub 24 ha una superficie di 689,00 mq; i posti auto sub 25 hanno una superficie di 43,90 mq ed infine i posti auto sub 27 hanno una superficie di 75,20 mq. Tali subalterni pignorati non sono segnalati sulla pavimentazione, pertanto, con l'ausilio dell'elaborato planimetrico catastale e della planimetria dello stato dei luoghi è possibile individuarli facilmente; inoltre, presentano un'illuminazione con fari su pali distanziati.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

Gli immobili di cui al LOTTO N.2 e oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

- XXXXXXXXXX (Piena Proprietà 1/1)

Gli immobili di cui al LOTTO N.2 vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- XXXXXXXXXX (Piena Proprietà 1/1)

Il signor XXXXXXXXXX si è coniugato scegliendo il regime della comunione legale dei beni; tuttavia, gli immobili pignorati sono stati edificati sul terreno ricevuto in donazione dai genitori e, pertanto, si tratta di beni personali che non rientrano nella sfera patrimoniale coniugale.

CONFINI

L'area esterna al piano terra censita al N.C.E.U. al foglio 5, particella 1130, sub 2 del Comune di Castello di Cisterna, confina:

- a nord con il sub 3 della particella 1130 del foglio 5;
- ad ovest con il sub 25 della particella 1130 del foglio 5;
- ad est con il sub 3 della particella 1130 del foglio 5.

I posti auto esterni al piano terra censita al N.C.E.U. al foglio 5, particella 1130, sub 3 del Comune di Castello di Cisterna, confinano:

- a nord con il sub 24 della particella 1130 del foglio 5;
- ad ovest con il sub 1 ed il sub 2 della particella 1130 del foglio 5;
- ad est con il sub 22 ed il sub 23 della particella 1130 del foglio 5.

I posti auto esterni al piano terra censita al N.C.E.U. al foglio 5, particella 1130, sub 23 del Comune di Castello di Cisterna, confinano:

- a nord con il sub 22 della particella 1130 del foglio 5;
- ad ovest con il sub 3 della particella 1130 del foglio 5;
- ad est con la particella 725 del foglio 5.

L'area esterna priva di pavimentazione al piano terra censita al N.C.E.U. al foglio 5, particella 1130, sub 24 del Comune di Castello di Cisterna, confina:

- a nord con le particelle 10 e 11 del foglio 5;
- ad ovest con il sub 1 ed il sub 27 della particella 1130 del foglio 5;
- ad est con la particella 726 del foglio 5.

I posti auto esterni al piano terra censita al N.C.E.U. al foglio 5, particella 1130, sub 25 del Comune di Castello di Cisterna, confinano:

- a nord con il sub 1 della particella 1130 del foglio 5;
- ad ovest con il sub 1 della particella 1130 del foglio 5;

- ad est con il sub 2 della particella 1130 del foglio 5.

I posti auto esterni al piano terra censita al N.C.E.U. al foglio 5, particella 1130, sub 27 del Comune di Castello di Cisterna, confinano:

- a nord con la particella 10 del foglio 5;
- ad ovest con il sub 26 della particella 1130 del foglio 5;
- ad est con il sub 24 della particella 1130 del foglio 5.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area esterna sub 2	18,90 mq		0,20	3,78 mq		terra
Posti Auto sub 3	279,20 mq		0,20	55,84 mq		terra
Posti Auto sub 23	25,00 mq		0,20	5,00 mq		terra
Area Esterna priva di pavimentazione sub 24	689,00 mq		0,10	68,90 mq		terra
Posti Auto sub 25	43,90 mq		0,20	8,78 mq		terra
Posti Auto sub 27	75,20 mq		0,20	15,04 mq		terra
Totale superficie convenzionale:				157,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				157,34 mq		

Le aree esterne risultano asfaltate ad eccezione del sub 24 che è priva di pavimentazione e, pertanto, vertono in ottime condizioni e presentano un'illuminazione su pali distanziati.

CRONISTORIA DATI CATASTALI SUB 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/10/2019	XXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1130 Categoria F/6 Rendita Piano Terra Graffato no
Dal 24/06/2022	XXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1130, Sub. 2 Categoria Rendita Piano Terra Graffato no

Il titolare catastale corrisponde al reale titolare attuale e l'attuale dato catastale corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento, mentre nell'atto di donazione in capo al debitore esecutato è riportato il terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI SUB 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/10/2019	XXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1130 Categoria F/6 Rendita Piano Terra Graffato no
Dal 24/06/2022	XXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1130, Sub. 3 Categoria Rendita Piano Terra Graffato no

Il titolare catastale corrisponde al reale titolare attuale e l'attuale dato catastale corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento, mentre nell'atto di donazione in capo al debitore esecutato è riportato il terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI SUB 23

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/10/2019	XXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1130 Categoria F/6 Rendita Piano Terra Graffato no
Dal 24/06/2022	XXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1130, Sub. 23 Categoria F/3 Rendita Piano Terra Graffato no
Dal 28/02/2023	XXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1130, Sub 23 Categoria C/6 Rendita € 37,44 Piano Terra Graffato no

Il titolare catastale corrisponde al reale titolare attuale e l'attuale dato catastale corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento, mentre nell'atto di donazione in capo al debitore esecutato è riportato il terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI SUB 24

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 17/10/2019	XXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1130 Categoria F/6 Rendita Piano Terra Graffato no
Dal 24/06/2022	XXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1130, Sub. 24 Categoria F/1 Rendita Piano Terra Graffato no

Il titolare catastale corrisponde al reale titolare attuale e l'attuale dato catastale corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento, mentre nell'atto di donazione in capo al debitore esecutato è riportato il terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI SUB 25

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/10/2019	XXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1130 Categoria F/6 Rendita Piano Terra Graffato no
Dal 24/06/2022	XXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1130, Sub. 25 Categoria F/3 Rendita Piano Terra Graffato no

Il titolare catastale corrisponde al reale titolare attuale e l'attuale dato catastale corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento, mentre nell'atto di donazione in capo al debitore esecutato è riportato il terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI SUB 27

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/10/2019	XXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1130 Categoria F/6 Rendita Piano Terra Graffato no
Dal 24/06/2022	XXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1130, Sub. 21 Categoria F/3 Rendita Piano Terra Graffato no
Dal 05/07/2022	XXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1130, Sub 27 Categoria F/3

	Rendita Piano Terra Graffato no
--	---------------------------------------

Il titolare catastale corrisponde al reale titolare attuale e l'attuale dato catastale corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento, mentre nell'atto di donazione in capo al debitore esecutato è riportato il terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	1130	2							terra	no
	5	1130	3							terra	no
	5	1130	23		C/6	1	25,00 mq	25,00 mq	€ 37,44	terra	no
	5	1130	24		F/1		689,00 mq			terra	no
	5	1130	25		F/3					terra	no
	5	1130	27		F/3					terra	no

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

I dati catastali per l'identificazione oggettiva dei beni inseriti nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono alle attuali denominazioni catastali.

I dati catastali inseriti nell'atto di donazione e nella nota di trascrizione in capo al debitore esecutato corrispondono al terreno sul cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati.

PRECISAZIONI

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati di cui al LOTTO N°2 sono le particelle 22, 23 e 112 del foglio 5 da cui è stata generata la particella 1130 del foglio 5 con il tipo mappale del 17/10/2019, pratica n. NA0259295 in atti dal 17/10/2019 presentato il 16/10/2019.

PATTI

Il posto auto sub 23 al piano terra in Castello di Cisterna alla via Selva 77/A – Parco San Giacobbe è occupato dal signor XXXXXXXXXX in forza di un contratto di locazione stipulato il 17/04/2023 e registrato all'Agenzia delle Entrate il 29/04/2023 al n.3576 - serie 3T, identificativo n. TEV23T003576000QH, non opponibile alla procedura esecutiva, in quanto registrato in data

successiva alla notifica del pignoramento avvenuta il 14/04/2023. Sulla particella 1130 vi è un diritto di passaggio, gravante sulla particella 112 soppressa perché confluita nella particella 1130, in favore delle particelle 10 e 11 del foglio 5 di larghezza pari a 4,00 metri oltre il necessario per le manovre di accesso e di uscita.

CONDIZIONI

Le aree esterne risultano asfaltate ad eccezione del sub 24 che è priva di pavimentazione e, pertanto, vertono in ottime condizioni e presentano un'illuminazione su pali distanziati.

PARTI COMUNI

I beni pignorati sono prossimi al fabbricato edificato sulla particella 1130 e non è costituito alcun condominio; tuttavia, condivide con i restanti immobili il sub 1 costituito dal bene comune non censibile ed il sub 2 che rappresenta in parte la scala esterna di accesso ai subalterni 11 e 12; in particolare, è necessario costituire una servitù di passaggio atteso che dal sub 2 si accede ad altri immobili; pertanto, gli immobili pignorati sono accessibili dai mezzi carrabili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale, come dalle ricerche eseguite presso gli Uffici della Regione Campania – Settore Demanio.

Dalle verifiche eseguite sui titoli costitutivi del diritto di proprietà in favore del debitore esecutato e del suo dante causa non è emerso alcun diritto di natura concessoria sui beni pignorati.

Inoltre, è emerso che non ci sono usi civici sui terreni censiti al foglio 5 del Comune di Castello di Cisterna e, pertanto, nemmeno sul terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le aree esterne ed i posti auto al piano terra sono disposte nei pressi di un fabbricato per civile abitazione di due piani fuori terra, oltre al piano interrato in cui vi sono i box auto; Tali aree esterne risultano asfaltate ad eccezione del sub 24 della particella 1130 del foglio 5. Agli immobili pignorati si accede dalla traversa di via Selva n.77/A – Parco San Giacobbe per il tramite delle particelle di terreno 215 e 20 del foglio 5 in Castello di Cisterna (Na); pertanto, risulta necessario costituire una servitù di passaggio per consentire l'accesso agli immobili pignorati. Gli immobili pignorati si trovano nella periferia sud del Comune di Castello di Cisterna, oltre il Rione Cisterna a pochi chilometri dalla SS 162 dir che collega il Comune di Castello di Cisterna ai Comuni di Acerra e di Napoli; inoltre dai beni oggetto del pignoramento sono facilmente raggiungibili i Comuni limitrofi di Pomigliano d'Arco e Bruscianno, oltre all'autostrada A30.

I beni pignorati sono prossimi al fabbricato edificato sulla particella 1130 e non è costituito alcun condominio; tuttavia, condivide con i restanti immobili il sub 1 costituito dal bene comune non censibile ed il sub 2 che rappresenta in parte la scala esterna di accesso ai subalterni 11 e 12; in particolare, è necessario costituire una servitù di passaggio atteso che dal sub 2 si accede ad altri immobili; pertanto, gli immobili pignorati sono accessibili dai mezzi carrabili.

L'area esterna sub 2 (ad esclusione della scala esterna che dovrà incorporarsi) ha una superficie di 18,90 mq; i posti auto sub 3 hanno una superficie di 279,20 mq; i posti auto sub 23 hanno una superficie di 25,00 mq; l'area esterna priva di pavimentazione sub 24 ha una superficie di 689,00 mq; i

posti auto sub 25 hanno una superficie di 43,90 mq ed infine i posti auto sub 27 hanno una superficie di 75,20 mq. Tali subalterni pignorati non sono segnalati sulla pavimentazione, pertanto, con l'ausilio dell'elaborato planimetrico catastale e della planimetria dello stato dei luoghi è possibile individuarli facilmente; inoltre, presentano un'illuminazione con fari su pali distanziati.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il posto auto sub 23 al piano terra in Castello di Cisterna alla via Selva 77/A - Parco San Giacobbe è occupato dal signor XXXXXXXXXXXX in forza di un contratto di locazione stipulato il 17/04/2023 e registrato all'Agenzia delle Entrate il 29/04/2023 al n.3576 - serie 3T, identificativo n. TEV23T003576000QH, non opponibile alla procedura esecutiva, in quanto registrato in data successiva alla notifica del pignoramento avvenuta il 14/04/2023

Canoni di locazione

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/03/2002	XXXXXXXXXXXX Della proprietà del terreno censito al N.C.T. del Comune di Castello di Cisterna al foglio 5, particelle 22, 23 e 112 su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati.	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr. XXXXXXXXXXXXXXX	08/03/2002	15066	7739
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		la Conservatoria dei RR.II. di SMCV - Caserta	19/03/2002	7298	5896
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 21/12/1998	XXXXXXXXXXXX Della proprietà del terreno censito al N.C.T. del Comune di Castello di Cisterna al foglio 5, particelle 22, 23 e 112 su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati.	Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr. XXXXXXXXXXX	21/12/1998	11410	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		la Conservatoria dei RR.II. di SMCV - Caserta	30/06/1977	13684	12084
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria di SMCV - Caserta aggiornate al 22/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Nessuna**

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a SMCV - Caserta il 02/05/2023
Reg. gen. 17064 - Reg. part. 13542
Quota: 1/1
A favore di XXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXX (debitore esecutato)
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le iscrizioni ipotecarie ed il pignoramento, quali trascrizioni pregiudizievoli, saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Gli interventi edili sull'immobile oggetto della procedura esecutiva sono subordinati alla variante del P.R.G. ed alle norme tecniche di attuazione approvate con D.P.A.P. n.1457 del 22/09/2004.

In particolare gli immobili pignorati ricadono in zona territoriale omogenea E - zona agricola.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Gli immobili di cui al LOTTO N.2 risultano agibili.

Gli interventi sono stati eseguiti secondo il Permesso di Costruire n.17/2021 del 10/06/2021, rilasciato in variante del Permesso di Costruire n.18/2013 del 30/04/2014 che è stato rilasciato in variante del Permesso di Costruire n.02/2010 del 01/02/2010. È stata presentata la CILA n.61/2021 prot. 16191 del 30/12/2021 come variante al P.d.C. n.17/21 ma non ha interessato gli immobili pignorati.

Lo stato dei luoghi è conforme al Permesso di Costruire n.17/2021 del 10/06/2021 ed alla CILA n.61/2021 prot. 16191 del 30/12/2021.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Gli immobili non richiedono l'attestato di prestazione energetica.
- Gli immobili non richiedono la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Gli immobili non la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Gli immobili non richiedono la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali, in quanto gli immobili pur ricadendo in un contesto condominiale non è stato costituito il condominio; tuttavia, condividono con i restanti immobili il sub 1 (bene comune non censibile).





LOTTO 3



Il LOTTO N°3 è costituito dal seguente bene:

- **Bene N°9** - Quota di 1/4 di terreno in Castello di Cisterna alla via Selva 77/A Parco San Giacobbe - f. 5 - p.lla 215.

DESCRIZIONE

Il terreno pignorato si trova in Castello di Cisterna (Na) ed è la traversa di via Selva n.77/A che conduce al Parco san Giacobbe, avente l'accesso diretto da via Selva; pertanto, rappresenta una strada di accesso a lotti interclusi e risulta necessario costituire una servitù di passaggio per consentire l'accesso a tutti gli immobili interclusi delle particelle 1130, 10, 11. L'immobile pignorato si trova nella periferia sud del Comune di Castello di Cisterna, oltre il Rione Cisterna a pochi chilometri dalla SS 162 dir che collega il Comune di Castello di Cisterna ai Comuni di Acerra e di Napoli; inoltre dal bene oggetto del pignoramento sono facilmente raggiungibili i Comuni limitrofi di Pomigliano d'Arco e Brusciiano, oltre all'autostrada A30.

Tenuto conto del contesto in cui risulta collocato tale terreno e della funzione di accesso ai fondi interclusi, non può avere destinazione differente dalla strada, avente un'estensione di 150,00 mq e posta a servizio dei fondi interclusi con anche la pubblica illuminazione con i relativi sottoservizi; tale terreno è una strada non asfaltata, ma presenta del pietrisco (stabilizzante) come fondo stradale.

Il bene pignorato non appartiene ad un complesso condominiale ed è stato pignorato pro quota e risulta indivisibile in natura.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile di cui al LOTTO N.3 e oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- XXXXXXXXXX (Quota in Proprietà 1/4); tuttavia, il terreno pignorato è stato oggetto di trasferimento in quota pari a 1/16 con atto del 29/09/2022 trascritto il 10/10/2022 ai nn. 37413/29635; di trasferimento in quota pari a 1/32 con atto del 24/10/2022 trascritto il 31/10/2022 ai nn.40553/32098; di trasferimento in quota pari a 1/64 con atto del 02/12/2022 trascritto il 15/12/2022 ai nn.47423-4/37502-3; pertanto, la quota in vendita non è pari a 1/4, ma si è ridotta ed è pari a 9/64; inoltre, sul terreno pignorato di cui alla particella 215 del foglio 5 è stata trascritta una domanda giudiziaria per accertamento di simulazione dell'atto di donazione del 02/12/2022 trascritto il 15/12/2022 ai nn.47423-4/37502-3 con cui è stata trasferita la quota di 1/64 del suddetto terreno.

L'immobile di cui al LOTTO N.3 viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- XXXXXXXXXX (Quota in Proprietà 1/4); tuttavia, il terreno pignorato è stato oggetto di trasferimento in quota pari a 1/16 con atto del 29/09/2022 trascritto il 10/10/2022 ai nn. 37413/29635; di trasferimento in quota pari a 1/32 con atto del 24/10/2022 trascritto il 31/10/2022 ai nn.40553/32098; di trasferimento in quota pari a 1/64 con atto del 02/12/2022 trascritto il 15/12/2022 ai nn.47423-4/37502-3; pertanto, la quota in vendita non è pari a 1/4, ma si è ridotta ed è pari a 9/64; inoltre, sul terreno pignorato di cui alla particella 215 del foglio 5 è stata trascritta una domanda giudiziaria per accertamento di simulazione dell'atto di donazione del 02/12/2022 trascritto il 15/12/2022 ai nn.47423-4/37502-3 con cui è stata trasferita la quota di 1/64 del suddetto terreno.

Il signor XXXXXXXXXX si è coniugato scegliendo il regime della comunione legale dei beni; tuttavia, l'immobile pignorato l'ha ricevuto in donazione dai genitori e, pertanto, si tratta di bene personale che non rientra nella sfera patrimoniale coniugale.

CONFINI

Il terreno censito al N.C.T. al foglio 5, particella 215 del Comune di Castello di Cisterna, confina:

- a nord con la particella 632 del foglio 5;
- a sud con le particelle 867 e 584 del foglio 5;
- ad est con la particella 632 del foglio 5.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	150,00 mq		0,10	15,00 mq		terra
Totale superficie convenzionale:				15,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,00 mq		

L'immobile è stato pignorato per la quota di 1/4 e non risulta comodamente divisibili in natura.

Il terreno pignorato è stato ricoperto di pietrisco (breccia) per la costituzione del fondo stradale, è presente la pubblica illuminazione con i relativi sottoservizi e non risulta asfaltato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/03/2022	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 215 Qualità seminativo arborato irriguo Reddito domenicale € 3,25 Reddito Agrario € 0,89 Superficie 150,00 mq Graffato no
Dal 02/12/2022	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 215 Qualità seminativo arborato irriguo Reddito domenicale € 3,25 Reddito Agrario € 0,89 Superficie 150,00 mq Graffato no

I titolari catastali corrispondono ai reali titolari attuali e gli attuali dati catastali corrispondono a quelli indicati nel titolo di acquisto e nell'atto di pignoramento.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
5	215				Seminativo arborato irriguo	2	000150	€ 3,25	€ 0,89	no

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

I dati catastali per l'identificazione oggettiva dei beni inseriti nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono alle attuali denominazioni catastali.

I dati catastali inseriti nell'atto di donazione e nella nota di trascrizione in capo al debitore esecutato corrispondono alle attuali denominazioni catastali.

PRECISAZIONI

Il terreno pignorato è stato ricoperto di pietrisco (breccia) per la costituzione del fondo stradale, è presente la pubblica illuminazione con i relativi sottoservizi e non risulta asfaltato; è stato pignorato pro quota ed inoltre è stato oggetto di trasferimento in quota pari a 1/16 con atto del 29/09/2022 trascritto il 10/10/2022 ai nn. 37413/29635; di trasferimento in quota pari a 1/32 con atto del 24/10/2022 trascritto il 31/10/2022 ai nn.40553/32098; di trasferimento in quota pari a 1/64 con atto del 02/12/2022 trascritto il 15/12/2022 ai nn.47423-4/37502-3; pertanto, la quota in vendita non è pari a 1/4, ma si è ridotta ed è pari a 9/64; inoltre, sul terreno pignorato di cui alla particella 215 del foglio 5 è stata trascritta una domanda giudiziaria per accertamento di simulazione dell'atto di donazione del 02/12/2022 trascritto il 15/12/2022 ai nn.47423-4/37502-3 con cui è stata trasferita la quota di 1/64 del suddetto terreno. Infine è necessario costituire una servitù di passaggio in favore di tutti gli immobili interclusi attualmente serviti dal terreno.

PATTI

Nessuno.

CONDIZIONI

Il terreno pignorato è stato ricoperto di pietrisco (breccia) per la costituzione del fondo stradale, è presente la pubblica illuminazione con i relativi sottoservizi e non risulta asfaltato.

PARTI COMUNI

Il bene pignorato non appartiene ad un complesso condominiale ed è stato pignorato pro quota e risulta indivisibile in natura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale, come dalle ricerche eseguite presso gli Uffici della Regione Campania – Settore Demanio.

Dalle verifiche eseguite sui titoli costitutivi del diritto di proprietà in favore del debitore esecutato e del suo dante causa non è emerso alcun diritto di natura concessoria sul bene pignorato.

Inoltre, è emerso che non ci sono usi civici sui terreni censiti al foglio 5 del Comune di Castello di Cisterna e, pertanto, nemmeno sul terreno pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno pignorato si trova in Castello di Cisterna (Na) ed è la traversa di via Selva n.77/A che conduce al Parco san Giacobbe, avente l'accesso diretto da via Selva; pertanto, rappresenta una strada di accesso a lotti interclusi e risulta necessario costituire una servitù di passaggio per consentire l'accesso a tutti gli immobili interclusi delle particelle 1130, 10, 11. L'immobile pignorato si trova nella periferia sud del Comune di Castello di Cisterna, oltre il Rione Cisterna a pochi chilometri dalla SS 162 dir che collega il Comune di Castello di Cisterna ai Comuni di Acerra e di Napoli; inoltre dal bene oggetto del pignoramento sono facilmente raggiungibili i Comuni limitrofi di Pomigliano d'Arco e Brusciiano, oltre all'autostrada A30.

Tenuto conto del contesto in cui risulta collocato tale terreno e della funzione di accesso ai fondi interclusi, non può avere destinazione differente dalla strada, avente un'estensione di 150,00 mq e posta a servizio dei fondi interclusi con anche la pubblica illuminazione con i relativi sottoservizi; tale terreno è una strada non asfaltata, ma presenta del pietrisco (stabilizzante) come fondo stradale.

Il bene pignorato non appartiene ad un complesso condominiale ed è stato pignorato pro quota e risulta indivisibile in natura.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno è utilizzato come strada di accesso ai fondi interclusi di cui alle particelle 1130, 10, 11.

Canoni di locazione

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/03/2002	XXXXXXXXX Della proprietà di 1/4 del terreno censito al N.C.T. del Comune di Castello di Cisterna al foglio 5, particella 215.	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr. XXXXXXXXX	08/03/2002	15066	7739
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		la Conservatoria dei RR.II. di SMCV - Caserta	19/03/2002	7298	5896
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Dal 21/12/1998	XXXXXXXXXXXXXX Della proprietà di 1/4 del terreno censito al N.C.T. del Comune di Castello di Cisterna al foglio 5, particella 215.	Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr. XXXXXXXXXX	21/12/1998	11410	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		la Conservatoria dei RR.II. di SMCV - Caserta	30/06/1977	13684	12084
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria di SMCV - Caserta aggiornate al 22/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Nessuna**

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a SMCV - Caserta il 02/05/2023
Reg. gen. 17064 - Reg. part. 13542
Quota: 1/1
A favore di XXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXX (debitore esecutato)
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le iscrizioni ipotecarie ed il pignoramento, quali trascrizioni pregiudizievoli, saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Gli interventi edili sull'immobile oggetto della procedura esecutiva sono subordinati alla variante del P.R.G. ed alle norme tecniche di attuazione approvate con D.P.A.P. n.1457 del 22/09/2004.

In particolare gli immobili pignorati sono adibiti a strada secondo il certificato di destinazione urbanistica del 27/11/2023 prot. n.15190/2023.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Si rimanda al contenuto del certificato di destinazione urbanistica aggiornato e comunque non ci sono edificazioni sul terreno pignorato a meno del fondo stradale e dei sottoservizi per la pubblica illuminazione.

Il terreno di cui al LOTTO N.3 risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Il terreno non deve essere dotato dell'attestato di prestazione energetica.
- Il terreno non deve essere dotato della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Il terreno non deve essere dotato della dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Il terreno non deve essere dotato della dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali, in quanto l'immobile non appartiene ad un condominio pur essendo di attraversamento per i fondi interclusi.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Gli Standard Internazionali per le Valutazioni Immobiliari rappresentano una metodologia valutativa al fine di conseguire un risultato univoco del processo di valutazione immobiliare.

Essi si basano sull'insieme delle norme, dei principi e delle regole comunemente accettate ed utilizzate per misurare la qualità di un processo di valutazione immobiliare, che prevede un rapporto di valutazione conclusivo in cui sono riportati, oltre al valore stimato, anche le finalità della stima, il metodo di stima utilizzato e le assunzioni assunte nella stima.

Inoltre, il rapporto di valutazione conclusivo deve indicare e definire il segmento di mercato immobiliare - immobili aventi caratteristiche comuni - a cui appartiene l'immobile oggetto di analisi economico-estimativa, definendo i seguenti parametri principali quali: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione d'uso, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo ed il numero degli scambi.

Infine, il processo di valutazione immobiliare si fonda sui seguenti principi di valutazione quali: il principio della previsione del prezzo secondo cui il giudizio di stima è preventivo ed è formulato in termini di prezzo; il principio dello scopo secondo cui il valore da stimare è funzione dello scopo per cui si rende necessaria la stima; il principio dell'ordinarietà e della comparazione secondo cui il giudizio di stima è ordinario, ovvero è il valore più frequente tra i prezzi noti degli altri immobili presi a confronto aventi le caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima.

Il valore di mercato, inoltre, è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Secondo gli International Valuation Standards tra gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile è annoverato il Sales Comparison Approach o Metodo del Confronto di Mercato ed il procedimento maggiormente utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA) che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo.

In particolare, il MCA si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti, ovvero di valori noti rilevati ai fini della stima.

Le caratteristiche tecnico-economiche considerate ai fini della comparazione per i LOTTI N.1, N.2 e N.3 sono: le caratteristiche locazionali (ubicazione dell'immobile e contesto urbano, territoriale ed ambientale; le caratteristiche posizionali (livello di piano, esposizione); le caratteristiche tipologiche (stato di manutenzione, stato degli impianti); le caratteristiche economiche (immobile libero, affittato, concesso in servitù); le caratteristiche istituzionali (piano regolatore esistente e sue eventuali modifiche, imposte comunali ed oneri urbanistici), le caratteristiche superficiali (superfici principali e secondarie, superfici interne ed esterne).

Infine per garantire la maggiore appetibilità sul mercato si è proceduto alla formazione di quattro lotti.

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO - RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Il procedimento di valutazione immobiliare utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA), basato sul confronto tra l'immobile da valutare con immobili simili compravenduti o con valore di mercato noto, aventi le stesse caratteristiche tecnico-economiche ed appartenenti al medesimo segmento di mercato.

Pertanto, tenendo conto della procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è proceduto all'acquisizione dei dati di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, aventi un valore noto.

In particolare, il segmento di mercato considerato per il LOTTO N.1 è rappresentato dagli appartamenti collocati nella periferia urbana e, ottenuto il valore di mercato secondo il MCA si è applicato anche ai LOTTI N.2 e N.3 con gli opportuni coefficienti di correlazione delle superfici, ovvero la superficie commerciale desunta.

Gli immobili assunti come riferimento ricadono nel Comune di Castello di Cisterna.

Infine, il tipo di contratto assunto nell'acquisizione dei valori immobiliari è stato la compravendita che prevede una netta prevalenza dell'offerta immobiliare rispetto alla domanda di acquisto, tale da influenzare direttamente il livello del prezzo e caratterizzare la forma di mercato presente nella zona in cui ricade il bene oggetto di valutazione.

Pertanto, sulla base dei dati immobiliari assunti dall'Agenzia Immobiliare XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, si sono individuate le caratteristiche che, per il segmento di mercato in cui ricade il bene oggetto di valutazione, risultano maggiormente influenti sulla formazione del prezzo di mercato.

LOTTO 1

- **LOTTO N°1** - L'appartamento pignorato è disposto al primo piano di un fabbricato di due piani fuori terra, oltre al piano interrato in cui è disposto il box auto pertinenziale; tale fabbricato ha una struttura portante in cemento armato con solai latero cementizi ed accesso dalla traversa di via Selva n.77/A - Parco San Giacobbe per il tramite delle particelle di terreno 215 e 20 del foglio 5 in Castello di Cisterna (Na); pertanto, risulta necessario costituire una servitù di passaggio per consentire l'accesso agli immobili pignorati. Gli immobili pignorati si trovano nella periferia sud del Comune di Castello di Cisterna, oltre il Rione Cisterna a pochi chilometri dalla SS 162 dir che collega il Comune di Castello di Cisterna ai Comuni di Acerra e di Napoli; inoltre dai beni oggetto del pignoramento sono facilmente raggiungibili i Comuni limitrofi di Pomigliano d'Arco e Brusciiano, oltre all'autostrada A30. I beni pignorati appartengono ad un fabbricato privo di ascensore con altri immobili che non costituiscono condominio; tuttavia, condivide con i restanti immobili il sub 1 costituito dal bene comune non censibile ed il sub 2 che rappresenta in parte la scala esterna di accesso in comunione con il sub 12; in particolare, è necessario costituire una servitù di passaggio atteso che il sub 2 è stato oggetto di pignoramento. Al piano interrato si accede per il tramite della rampa carrabile; pertanto, gli immobili pignorati sono accessibili dai mezzi carrabili. L'appartamento al primo piano ha una superficie utile interna complessiva di 93,60 mq con altezza utile interna variabile da 2,95 m a 2,40 m ed è composto da un salone/cucina di 38,80 mq, una prima camera da letto di 18,40 mq, una seconda camera da letto di 17,40 mq, un disimpegno di 5,10 mq, un primo bagno di 7,00 mq, un secondo bagno di 6,90 mq ed un balcone di 52,10 mq; completa il lotto il box auto al piano interrato avente l'altezza utile interna di 3,80 m e la superficie utile interna di 29,10 mq. L'appartamento confina a nord con il sub 2, a sud con il sub 10, ad est con il sub 12. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1130, Sub. 11, Categoria A/2, Sub. 18, Categoria C/6. Graffato no. Il Lotto viene posto in vendita per il diritto della Piena Proprietà (1/1) Valore di stima del lotto: € **189.000,00**.

Gli immobili assunti come riferimento per la stima del Lotto N.1 sono:

- IMMOBILE 1 (scheda di rilevazione dati n. 1)
 - o Valore di mercato noto = € 165.000,00;

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi;
- Superficie utile interna = 131,50 mq (comprende il 20% del posto auto ed il 15% del lastrico solare);
- Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
- Balconi e/o terrazzi = 20,00 mq;
- Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
- Numero di piano dell'appartamento = primo piano;
- Livello di manutenzione dell'appartamento = discreto con interventi di manutenzione ordinaria.

- IMMOBILE 2 (scheda di rilevazione dati n. 2)

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Valore di mercato noto = € 185.000,00;
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi;
- Superficie utile interna = 82,25 mq (comprende il 20% del posto auto ed il 45% del box auto);
- Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
- Balconi e/o terrazzi = 73,00 mq;
- Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
- Numero di piano dell'appartamento = piano terra;
- Livello di manutenzione dell'appartamento = ottimo con interventi di manutenzione ordinaria.

- IMMOBILE 3 (scheda di rilevazione dati n. 3)

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Valore di mercato noto = € 169.000,00;
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi;
- Superficie utile interna = 88,50 mq (comprende il 45% della superficie del box auto);
- Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
- Balconi e/o terrazzi = 31,20 mq;
- Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
- Numero di piano dell'appartamento = secondo piano;
- Livello di manutenzione dell'appartamento = buono con interventi di manutenzione ordinaria.

- LOTTO N.1 OGGETTO DI VALUTAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Valore di mercato = da determinare come media dei valori corretti;
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi;
- Superficie utile interna = 106,695 mq (comprende il 45% della superficie del box auto);
- Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
- Balconi e/o terrazzi = 52,10 mq;
- Numero dei servizi igienici = 2 bagni;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Numero di piano dell'appartamento = primo piano;
- Livello di manutenzione dell'appartamento = eccellentissime non c'è la necessità di interventi di manutenzione.

Avendo assunto:

- Il saggio medio di rivalutazione immobiliare annuo = - 3,93% per la zona in esame;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa ed il cortile pertinenziale = 20,00%;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa e balcone/terrazzo = 25,00%;
- L'aliquota di incremento del valore in base al numero di piano = 3,00%;
- Il costo necessario per costruire un bagno = € 5.000,00;
- Il costo necessario per incrementare di 1 punto il grado di manutenzione = € 10.000,00;

Nella seguente scala del livello di manutenzione e di intervento utilizzata si ha che gli aggettivi, oltre a caratterizzare il grado strutturale e funzionale dell'immobile, identificano anche, in base al tipo di intervento richiesto, il livello ed il costo della manutenzione e della regolarizzazione necessaria (dal rifacimento completo fino alla semplice tinteggiatura rinfrescante):

SCALA DEL LIVELLO DI MANUTENZIONE E DI INTERVENTO	
0	Demolizione e Ricostruzione - (valutazione del terreno edificato)
0,5	Pessimo (rischio crollo) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
1	Scadentissimo (non abitabile e non utilizzabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
1,5	Scadente (non abitabile e utilizzabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
2	Mediocre (abitabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
2,5	Mediocre (abitabile) - Interventi di Manutenzione Ordinaria
3	Sufficiente - Interventi di Manutenzione Straordinaria
3,5	Sufficiente - Interventi di Manutenzione Ordinaria
4	Discreto - Interventi di Manutenzione Straordinaria
4,5	Discreto - Interventi di Manutenzione Ordinaria
5	Buono - Interventi di Manutenzione Straordinaria
5,5	Buono - Interventi di Manutenzione Ordinaria
6	Distinto - Interventi di Manutenzione Straordinaria
6,5	Distinto - Interventi di Manutenzione Ordinaria
7	Ottimo - Interventi di Manutenzione Straordinaria
7,5	Ottimo - Interventi di Manutenzione Ordinaria
9	Eccellente - Interventi di Manutenzione Ordinaria
10	Eccellentissimo - Nessun Tipo di Intervento

Si è generata la seguente tabella dei dati:

TABELLA DEI DATI				
Caratteristiche considerate	Immobile oggetto di valutazione	Immobile 1	Immobile 2	Immobile 3
Prezzo o valore noto		€ 165 000,00	€ 185 000,00	€ 169 000,00

Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	0 mesi	0 mesi	0 mesi	0 mesi
Superficie utile interna	106,70 mq	131,50 mq	82,25 mq	88,50 mq
Superficie cortile di pertinenza	0,00 mq	0,00 mq	0,00 mq	0,00 mq
Balconi e Terrazzi	52,10 mq	20,00 mq	73,00 mq	31,20 mq
Numero dei servizi igienici	2 bagni	2 bagni	2 bagni	1 bagno
Numero di piano	1 piano	1 piano	0 piano	2 piano
Livello di manutenzione dell'appartamento	10	4,5	7,5	5,5

Quindi applicando la procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è ottenuto per la piena proprietà del LOTTO N.1 il valore di mercato di € **227.309,30**, pari al valore medio corretto desunto dalla seguente tabella di valutazione:

TABELLA DI VALUTAZIONE			
Caratteristiche considerate	Immobile 1	Immobile 2	Immobile 3
Prezzo o valore noto	€ 165 000,00	€ 185 000,00	€ 169 000,00
€ - Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ - Superficie utile interna	-€ 31 124,14	€ 30 672,43	€ 22 830,23
€ - Superficie cortile di pertinenza	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ - Superficie dei balconi e terrazzi	€ 10 069,39	-€ 6 556,08	€ 6 556,08
€ - Numero dei servizi igienici	€ 0,00	€ 0,00	€ 5 000,00
€ - Piano dell'appartamento	€ 0,00	€ 5 550,00	-€ 5 070,00
€ - Livello di manutenzione dell'appartamento	€ 55 000,00	€ 25 000,00	€ 45 000,00
€ - Valori di mercato corretti	€ 198 945,25	€ 239 666,35	€ 243 316,31
Media dei valori corretti	€ 227 309,30		

ADEGUAMENTI E CORREZIONE DELLA STIMA

Il livello di manutenzione del LOTTO N.1 è eccellentissimo senza la necessità di eseguire degli interventi di manutenzione ordinaria e dell'attuale stato si è tenuto conto nella determinazione del valore di mercato all'interno del procedimento estimativo del Market Comparison Approach (MCA).

Il costo necessario per l'attestato di prestazione energetica è pari ad € 400,00, mentre il costo necessario per la liberazione dell'immobile è pari a € 1.909,30; infine, il costo necessario per costituire una servitù di passaggio è stimabile in € 15.000,00 comprensivi degli onorari professionali e dell'indennità di servitù.

L'importo complessivo relativo agli adeguamenti della stima è pari a € **17.309,30**, pertanto, il valore di mercato stimato per la piena proprietà è pari ad € **210.000,00**.

PREZZO BASE D'ASTA

I beni che costituiscono il LOTTO N°1 risultano di piena proprietà del debitore esecutato, pertanto, il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di proporre al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta

decurtato di circa il 10% rispetto al valore di mercato precedentemente determinato, a seguito dell'immediata indisponibilità dei beni alla data di aggiudicazione, per tener conto della maggiore difficoltà della vendita dovuta allo stato di occupazione, per ulteriori costi necessari alla costituzione della servitù di passaggio, per la mancata operatività della garanzia per vizi e dell'ulteriore svalutazione che i beni pignorati subiranno dal momento della stima fino al momento dell'aggiudicazione.

Tale ultimo aspetto è strettamente connesso alle caratteristiche dell'attuale mercato immobiliare relativo al segmento di mercato analizzato, ovvero alla netta prevalenza dell'offerta immobiliare rispetto alla domanda di acquisto.

Pertanto, assumendo una riduzione di circa il 10% del valore di mercato desunto in precedenza, si considera un prezzo a base d'asta dell'intera proprietà pignorata pari a **€ 189.000,00**.

Valore unitario del bene (€/mq) € . 189.000,00:119,72 mq = € 1.578,68 €/mq (valore unitario del bene).

Valore della piena proprietà del LOTTO N°1 = € 189.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Beni N°1, N°2 - Appartamento al primo piano con box pertinenziale al piano interrato - Castello di Cisterna - via Selva n.77/A - Parco San Giacobbe	119,72 mq	1.578,68 €/mq	€ 189.000,00	100,00%	€ 189.000,00
Totale lotto:					€ 189.000,00

LOTTO 2

- **LOTTO N°2** - Le aree esterne ed i posti auto al piano terra sono disposte nei pressi di un fabbricato per civile abitazione di due piani fuori terra, oltre al piano interrato in cui vi sono i box auto; Tali aree esterne risultano asfaltate ad eccezione del sub 24 della particella 1130 del foglio 5. Agli immobili pignorati si accede dalla traversa di via Selva n.77/A - Parco San Giacobbe per il tramite delle particelle di terreno 215 e 20 del foglio 5 in Castello di Cisterna (Na); pertanto, risulta necessario costituire una servitù di passaggio per consentire l'accesso agli immobili pignorati. Gli immobili pignorati si trovano nella periferia sud del Comune di Castello di Cisterna, oltre il Rione Cisterna a pochi chilometri dalla SS 162 dir che collega il Comune di Castello di Cisterna ai Comuni di Acerra e di Napoli; inoltre dai beni oggetto del pignoramento sono facilmente raggiungibili i Comuni limitrofi di Pomigliano d'Arco e Brusciiano, oltre all'autostrada A30. I beni pignorati sono prossimi al fabbricato edificato sulla particella 1130 e non è costituito alcun condominio; tuttavia, condivide con i restanti immobili il sub 1 costituito dal bene comune non censibile ed il sub 2 che rappresenta in parte la scala esterna di accesso ai subalterni 11 e 12; in particolare, è necessario costituire una servitù di passaggio atteso che dal sub 2 si accede ad altri immobili; pertanto, gli immobili pignorati sono accessibili dai mezzi carrabili. L'area esterna sub 2 (ad esclusione della scala esterna che dovrà incorporarsi) ha una superficie di 18,90 mq; i posti auto sub 3 hanno una superficie di 279,20 mq; i posti auto sub 23 hanno una superficie di 25,00 mq; l'area esterna priva di pavimentazione sub 24 ha una superficie di 689,00 mq; i posti auto sub 25 hanno una

superficie di 43,90 mq ed infine i posti auto sub 27 hanno una superficie di 75,20 mq. Tali subalterni pignorati non sono segnalati sulla pavimentazione, pertanto, con l'ausilio dell'elaborato planimetrico catastale e della planimetria dello stato dei luoghi è possibile individuarli facilmente; inoltre, presentano un'illuminazione con fari su pali distanziati. Il sub 2 confina a nord con il sub 3, ad ovest con il sub 25, ad est con il sub 3; il sub 3 confina a nord con il sub 24, ad ovest con il sub 1 ed il sub 2, ad est con il sub 22 ed il sub 23; il sub 23 confina a nord con il sub 22, ad ovest con il sub 3, ad est con la particella 725; il sub 24 confina a nord con le particelle 10 e 11, ad ovest con il sub 1 ed il sub 27, ad est con la particella 726; il sub 25 confina a nord con il sub 1, ad ovest con il sub 1, ad est con il sub 2; il sub 27 confina a nord con la particella 10, ad ovest con il sub 26, ad est con il sub 24. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 1130, Sub. 2 Categoria nessuna, Sub 3 Categoria nessuna, Sub 23 Categoria C/6, Sub 24 Categoria F/1, Sub 25 Categoria F/3 e Sub 27 Categoria F/3. Graffato no. Il Lotto viene posto in vendita per il diritto della Piena Proprietà (1/1) Valore di stima del lotto: **€ 185.000,00.**

Il valore di mercato unitario assunto per gli immobili del Lotto N.2 è pari a quello del Lotto N.1, ovvero di € 1.578,68 al metro quadrato e, considerando la superficie commerciale pari a 157,34 mq si ottiene un valore di mercato di € 248.389,51.

ADEGUAMENTI E CORREZIONE DELLA STIMA

Il livello di manutenzione del LOTTO N.2 è ottimo e dell'attuale stato si è tenuto conto nell'applicazione del valore di mercato determinato per il Lotto N.1 con il procedimento estimativo del Market Comparison Approach (MCA).

Il costo necessario per la liberazione dell'immobile è pari a € 1.389,51; infine, il costo necessario per costituire una servitù di passaggio è stimabile in € 15.000,00 comprensivi degli onorari professionali e dell'indennità di servitù.

L'importo complessivo relativo agli adeguamenti della stima è pari a **€ 16.389,51**, pertanto, il valore di mercato stimato per la piena proprietà è pari ad **€ 232.000,00.**

PREZZO BASE D'ASTA

I beni che costituiscono il LOTTO N°2 risultano di piena proprietà del debitore esecutato, pertanto, il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di proporre al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta decurtato di circa il 25% rispetto al valore di mercato precedentemente determinato, a seguito dell'immediata indisponibilità dei beni alla data di aggiudicazione, per tener conto della maggiore difficoltà della vendita dovuta allo stato di occupazione, per ulteriori costi necessari alla costituzione della servitù di passaggio, per la particolarità degli immobili oggetto di vendita, per la mancata operatività della garanzia per vizi e dell'ulteriore svalutazione che i beni pignorati subiranno dal momento della stima fino al momento dell'aggiudicazione.

Tale ultimo aspetto è strettamente connesso alle caratteristiche dell'attuale mercato immobiliare relativo al segmento di mercato analizzato, ovvero alla netta prevalenza dell'offerta immobiliare rispetto alla domanda di acquisto.

Pertanto, assumendo una riduzione di circa il 20% del valore di mercato desunto in precedenza, si considera un prezzo a base d'asta dell'intera proprietà pignorata pari a **€ 185.000,00.**

Valore unitario del bene (€/mq) €. 185.000,00: 1.131,20 mq = € 163,54 €/mq (valore unitario del bene).

Valore della piena proprietà del LOTTO N°2 = € 185.000,00

Identificativo corpo	Superficie utile	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Beni N°3, N°4, N°5, N°6, N°7, N°8 – Aree esterne e posti auto al piano terra – Castello di Cisterna - via Selva n.77/A – Parco San Giacobbe	1.131,20 mq	163,54 €/mq	€ 185.000,00	100,00%	€ 185.000,00
Totale lotto:					€ 185.000,00

LOTTO 3

- **LOTTO N°3** – Il terreno pignorato si trova in Castello di Cisterna (Na) ed è la traversa di via Selva n.77/A che conduce al Parco san Giacobbe, avente l'accesso diretto da via Selva; pertanto, rappresenta una strada di accesso a lotti interclusi e risulta necessario costituire una servitù di passaggio per consentire l'accesso a tutti gli immobili interclusi delle particelle 1130, 10, 11. L'immobile pignorato si trova nella periferia sud del Comune di Castello di Cisterna, oltre il Rione Cisterna a pochi chilometri dalla SS 162 dir che collega il Comune di Castello di Cisterna ai Comuni di Acerra e di Napoli; inoltre dal bene oggetto del pignoramento sono facilmente raggiungibili i Comuni limitrofi di Pomigliano d'Arco e Brusciano, oltre all'autostrada A30. Tenuto conto del contesto in cui risulta collocato tale terreno e della funzione di accesso ai fondi interclusi, non può avere destinazione differente dalla strada, avente un'estensione di 150,00 mq e posta a servizio dei fondi interclusi con anche la pubblica illuminazione con i relativi sottoservizi; tale terreno è una strada non asfaltata, ma presenta del pietrisco (stabilizzante) come fondo stradale. Il bene pignorato non appartiene ad un complesso condominiale ed è stato pignorato pro quota e risulta indivisibile in natura. Il terreno confina a nord con la particella 632, a sud con le particelle 867 e 584, ad est la particella 632. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 215, Qualità seminativo arborato irriguo. Graffato no. Il Lotto viene posto in vendita per il diritto di Proprietà per quota (9/64) Valore di stima del lotto: **€ 2.500,00.**

Il valore di mercato unitario assunto per l'immobile del Lotto N.3 è pari a quello del Lotto N.1, ovvero di € 1.578,68 al metro quadrato e, considerando la superficie commerciale pari a 15,00 mq si ottiene un valore di mercato di € 23.680,20.

ADEGUAMENTI E CORREZIONE DELLA STIMA

Il livello di manutenzione del LOTTO N.3 è relativo a quello di un fondo stradale non asfaltato e dell'attuale stato si è tenuto conto nell'applicazione del valore di mercato determinato per il Lotto N.1 con il procedimento estimativo del Market Comparison Approach (MCA).

Il costo necessario per costituire una servitù di passaggio è stimabile in € 3.750,00 comprensivi degli onorari professionali e dell'indennità di servitù.

L'importo complessivo relativo agli adeguamenti della stima è pari a **€ 3.750,00**, pertanto, il valore di mercato stimato per la piena proprietà è pari ad **€ 19.9030,20.**

PREZZO BASE D'ASTA

Il bene che costituisce il LOTTO N°3 risulta in proprietà del debitore esecutato per la sola quota di 9/64, pertanto, il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di proporre al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta relativo alla sola quota di 9/64, decurtato di circa il 10% rispetto al valore di mercato precedentemente determinato, a seguito dell'immediata indisponibilità della quota alla data di aggiudicazione, per la mancata operatività della garanzia per vizi e dell'ulteriore svalutazione che la quota pignorata subirà dal momento della stima fino al momento dell'aggiudicazione.

Tale ultimo aspetto è strettamente connesso alle caratteristiche dell'attuale mercato immobiliare relativo al segmento di mercato analizzato, ovvero alla netta prevalenza dell'offerta immobiliare rispetto alla domanda di acquisto.

Pertanto, assumendo una riduzione di circa il 10% del valore di mercato desunto in precedenza, si considera un prezzo a base d'asta della sola quota pignorata pari ad 9/64, pari a **€ 2.500,00**.

Valore unitario del bene (€/mq) € 17.777,77: 150,00 mq = € 118,51 €/mq (valore unitario del bene).

Valore della quota di 9/64 di proprietà del LOTTO N°3 = € 2.500,00

Identificativo corpo	Superficie utile	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N°9 - Terreno adibito a strada - Castello di Cisterna - via Selva n.77/A - Parco San Giacobbe	150,00 mq	118,51 €/mq	€ 17.777,77	9/64	€ 2.500,00
Totale lotto:					€ 2.500,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Alla particella 1130 del foglio 5 in Castello di Cisterna si accede per il tramite della particella 215 del foglio 5 e grazie alla particella 20 del foglio 5, adibite a strada (via Selva 77/A - Parco San Giacobbe); pertanto, risulta necessario considerare per il Lotti costituiti delle idonee indennità per le servitù di passaggio che andranno sottratte ai valori di mercato determinati.

Il sub 2 della particella 1130 oggetto di pignoramento è costituito in parte da scale esterne ed in parte da un'area esterna; tuttavia, le suddette scale sono di accesso anche ad un altro immobile posto al primo piano e non oggetto di pignoramento; pertanto, si andrà a riservare una servitù di passaggio sulle scale di cui al sub 2 in favore del sub 12 non oggetto di pignoramento.

Il sub 1 della particella 1130 è un bene comune non censibile da cui si accede a tutti i beni pignorati.

Sul terreno pignorato di cui alla particella 215 del foglio 5 è stata trascritta una domanda giudiziaria per l'esecuzione in forma specifica, previo accertamento del credito di € 426.200,50, di cui € 199.800,50 per XXXXXXXXX, € 170.400,00 per XXXXXXXXX e infine € 56.000,00 per XXXXXXXXX, del contratto definitivo per atto pubblico, nonché all'obbligo di ultimazione e di consegna dei beni promessi, effettuate le dovute compensazioni per la mancata ultimazione e consegna dell'immobile, con l'emanazione di una sentenza costitutiva ai sensi dell'art. 2932 c.c.; inoltre, è stato richiesto di trasferire i seguenti beni così come indicato nel quadro b della presente nota e condannare il debitore esecutato al risarcimento di tutti i

danni subiti dagli attori; nel denegato e non creduto caso di rigetto delle richieste della citazione, condannare, ai sensi del combinato disposto degli artt. 1309 e 1988 c.c. e in linea di estremo subordinate, ai sensi dell'art. 2041 c.c., alla luce dell'ingiusto arricchimento, il sig. XXXXXXXXX a restituire, a favore degli attori, la somma di € 426.200,50, di cui € 199.800,50 per XXXXXXXX, € 170.400,00 per XXXXXXXXXX e infine € 56.000,00 per XXXXXXXXX, ovvero quella somma maggiore o minore che il Tribunale Civile di Nola adito riterrà di dover determinare secondo giustizia o anche in via equitativa; maggiorare le somme degli interessi, al tasso legale, da ogni pagamento al soddisfo.

Il terreno di cui alla particella 215 del foglio 5, pignorato per la quota di 1/4, è stato oggetto di trasferimento in quota pari a 1/16 con atto del 29/09/2022 trascritto il 10/10/2022 ai nn. 37413/29635; di trasferimento in quota pari a 1/32 con atto del 24/10/2022 trascritto il 31/10/2022 ai nn.40553/32098; di trasferimento in quota pari a 1/64 con atto del 02/12/2022 trascritto il 15/12/2022 ai nn.47423-4/37502-3; pertanto, la quota in vendita non è pari a 1/4, ma si è ridotta ed è pari a 9/64.

Sul terreno pignorato di cui alla particella 215 del foglio 5 è stata trascritta una domanda giudiziaria per accertamento di simulazione dell'atto di donazione del 02/12/2022 trascritto il 15/12/2022 ai nn.47423-4/37502-3 con cui è stata trasferita la quota di 1/64 del suddetto terreno.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Caserta, li 29/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Rossetti Enrico

ELENCO ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo del 11/09/2023;
2. Localizzazione degli immobili con la sovrapposizione tra la mappa satellitare e la mappa catastale - LOTTI N°1, N°2, N°3;
3. Stralcio della mappa catastale con individuazione della particella - LOTTI N°1, N°2, N°3;
4. Contratto di locazione con registrazione - LOTTO N°1;
5. Visura catastale storica al terreno della p.lla 1130, foglio 5, Castello di Cisterna - LOTTI N°1, N°2;
6. Elaborato planimetrico catastale della p.lla 1130 del foglio 5, Castello di Cisterna - LOTTI N°1, N°2;
7. Visura catastale storica della p.lla 1130, sub 11, foglio 5, Castello di Cisterna - LOTTO N°1;
8. Visura catastale storica della p.lla 1130, sub 18, foglio 5, Castello di Cisterna - LOTTO N°1;
9. Planimetria catastale della p.lla 1130, sub 11, foglio 5, Castello di Cisterna - LOTTO N°1;
10. Planimetria catastale della p.lla 1130, sub 18, foglio 5, Castello di Cisterna - LOTTO N°1;
11. Planimetria attuale - LOTTO N°1;

12. Foto del LOTTO N°1;
13. Permesso di Costruire n.17/21 con grafici - LOTTI N°1, N°2;
14. Permesso di Costruire n.18/13 - LOTTI N°1, N°2;
15. Permesso di Costruire n.02/10 - LOTTI N°1, N°2;
16. CILA n.61/21 del 30/12/2021 prot. n.16191 - LOTTI N°1, N°2;
17. Atto di donazione del 08/03/2002 - LOTTI N°1, N°2, N°3;
18. Nota di trascrizione dell'atto di donazione nn. 7298/5896 del 19/03/2002 - LOTTI N°1, N°2, N°3;
19. Nota di trascrizione dell'atto di acquisto del 31/12/1998 nn. 31209/25661 - LOTTI N°1, N°2, N°3;
20. Nota di trascrizione pignoramento immobiliare nn. 17064/13542 del 02/05/2023 - LOTTI N°1, N°2, N°3;
21. Nota di trascrizione pignoramento immobiliare nn. 24777/19367 del 23/06/2023 - LOTTI N°1, N°2, N°3;
22. Ispezione ipotecaria per verifica formalità sul debitore esecutato - LOTTI N°1, N°2;
23. Ispezione ipotecaria per verifica formalità sui LOTTI N°1, N°2;
24. Visura catastale storica della p.lla 1130, sub 2, foglio 5, Castello di Cisterna - LOTTO N°2;
25. Visura catastale storica della p.lla 1130, sub 3, foglio 5, Castello di Cisterna - LOTTO N°2;
26. Visura catastale storica della p.lla 1130, sub 23, foglio 5, Castello di Cisterna - LOTTO N°2;
27. Visura catastale storica della p.lla 1130, sub 24, foglio 5, Castello di Cisterna - LOTTO N°2;
28. Visura catastale storica della p.lla 1130, sub 25, foglio 5, Castello di Cisterna - LOTTO N°2;
29. Visura catastale storica della p.lla 1130, sub 27, foglio 5, Castello di Cisterna - LOTTO N°2;
30. Planimetria catastale attuale della p.lla 1130, sub 23, foglio 5, Castello di Cisterna - LOTTO N°2;
31. Planimetria attuale - LOTTO N°2;
32. Foto del LOTTO N°2;
33. Visura catastale storica della p.lla 215, foglio 5, Castello di Cisterna - LOTTO N°3;
34. Foto del LOTTO N°3;
35. Ispezione ipotecaria per verifica formalità sul LOTTO N°3;
36. Nota di trascrizione domanda giudiziale nn. 33866/26854 del 08/09/2022 - LOTTO N°3;
37. Nota di trascrizione simulazione donazione nn. 17065/13543 del 02/05/2023 - LOTTO N°3;
38. Certificato di destinazione urbanistica aggiornato - LOTTO N°3;
39. Verifica Demanio e Patrimonio - LOTTI N°1, N°2, N°3;
40. Estratto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato - LOTTI N°1, N°2, N°3;
41. Certificato di residenza e stato di famiglia del debitore esecutato - LOTTI N°1, N°2, N°3;

- 42.** Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 1 - confronto di mercato - LOTTO N°1;
- 43.** Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 2 - confronto di mercato - LOTTO N°1;
- 44.** Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 3 - confronto di mercato - LOTTO N°1;
- 45.** Ricevuta di invio a mezzo pec della stima dell'Esperto Stimatore inviata al creditore precedente;
- 46.** Ricevuta di invio a mezzo pec della stima dell'Esperto Stimatore inviata al creditore intervenuto;
- 47.** Ricevuta di invio a mezzo pec della stima dell'Esperto Stimatore inviata al Custode Giudiziario;
- 48.** Ricevuta di invio a mezzo posta della stima dell'Esperto Stimatore inviata al debitore esecutato.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Beni N°1, 2** - L'appartamento pignorato è disposto al primo piano di un fabbricato di due piani fuori terra, oltre al piano interrato in cui è disposto il box auto pertinenziale; tale fabbricato ha una struttura portante in cemento armato con solai latero cementizi ed accesso dalla traversa di via Selva n.77/A - Parco San Giacobbe per il tramite delle particelle di terreno 215 e 20 del foglio 5 in Castello di Cisterna (Na); pertanto, risulta necessario costituire una servitù di passaggio per consentire l'accesso agli immobili pignorati. Gli immobili pignorati si trovano nella periferia sud del Comune di Castello di Cisterna, oltre il Rione Cisterna a pochi chilometri dalla SS 162 dir che collega il Comune di Castello di Cisterna ai Comuni di Acerra e di Napoli; inoltre dai beni oggetto del pignoramento sono facilmente raggiungibili i Comuni limitrofi di Pomigliano d'Arco e Brusciiano, oltre all'autostrada A30. I beni pignorati appartengono ad un fabbricato privo di ascensore con altri immobili che non costituiscono condominio; tuttavia, condivide con i restanti immobili il sub 1 costituito dal bene comune non censibile ed il sub 2 che rappresenta in parte la scala esterna di accesso in comunione con il sub 12; in particolare, è necessario costituire una servitù di passaggio atteso che il sub 2 è stato oggetto di pignoramento. Al piano interrato si accede per il tramite della rampa carrabile; pertanto, gli immobili pignorati sono accessibili dai mezzi carrabili. L'appartamento al primo piano ha una superficie utile interna complessiva di 93,60 mq con altezza utile interna variabile da 2,95 m a 2,40 m ed è composto da un salone/cucina di 38,80 mq, una prima camera da letto di 18,40 mq, una seconda camera da letto di 17,40 mq, un disimpegno di 5,10 mq, un primo bagno di 7,00 mq, un secondo bagno di 6,90 mq ed un balcone di 52,10 mq; completa il lotto il box auto al piano interrato avente l'altezza utile interna di 3,80 m e la superficie utile interna di 29,10 mq. L'appartamento confina a nord con il sub 2, a sud con il sub 10, ad est con il sub 12. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1130, Sub. 11, Categoria A/2, Sub. 18, Categoria C/6. Graffato no. Il Lotto viene posto in vendita per il diritto della Piena Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Gli interventi edili sull'immobile oggetto della procedura esecutiva sono subordinati alla variante del P.R.G. ed alle norme tecniche di attuazione approvate con D.P.A.P. n.1457 del 22/09/2004. In particolare gli immobili pignorati ricadono in zona territoriale omogenea E - zona agricola. Il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n.17/2021 del 10/06/2021, rilasciato in variante del Permesso di Costruire n.18/2013 del 30/04/2014 che è stato rilasciato in variante del Permesso di Costruire n.02/2010 del 01/02/2010. È stata presentata la CILA n.61/2021 prot. 16191 del 30/12/2021 come variante al P.d.C. n.17/21 ma non ha interessato gli immobili pignorati. Lo stato dei luoghi è conforme al Permesso di Costruire n.17/2021 del 10/06/2021 ed alla CILA n.61/2021 prot. 16191 del 30/12/2021.

Prezzo base d'asta: € 189.000,00

LOTTO 2

- **Beni N°3, 4, 5, 6, 7, 8** - Le aree esterne ed i posti auto al piano terra sono disposte nei pressi di un fabbricato per civile abitazione di due piani fuori terra, oltre al piano interrato in cui vi sono i box auto; Tali aree esterne risultano asfaltate ad eccezione del sub 24 della particella 1130 del foglio 5. Agli immobili pignorati si accede dalla traversa di via Selva n.77/A - Parco San Giacobbe per il tramite delle particelle di terreno 215 e 20 del foglio 5 in Castello di Cisterna (Na); pertanto, risulta necessario costituire una servitù di passaggio per consentire l'accesso agli immobili pignorati. Gli immobili pignorati si trovano nella periferia sud del Comune di

Castello di Cisterna, oltre il Rione Cisterna a pochi chilometri dalla SS 162 dir che collega il Comune di Castello di Cisterna ai Comuni di Acerra e di Napoli; inoltre dai beni oggetto del pignoramento sono facilmente raggiungibili i Comuni limitrofi di Pomigliano d'Arco e Brusciiano, oltre all'autostrada A30. I beni pignorati sono prossimi al fabbricato edificato sulla particella 1130 e non è costituito alcun condominio; tuttavia, condivide con i restanti immobili il sub 1 costituito dal bene comune non censibile ed il sub 2 che rappresenta in parte la scala esterna di accesso ai subalterni 11 e 12; in particolare, è necessario costituire una servitù di passaggio atteso che dal sub 2 si accede ad altri immobili; pertanto, gli immobili pignorati sono accessibili dai mezzi carrabili. L'area esterna sub 2 (ad esclusione della scala esterna che dovrà scorporarsi) ha una superficie di 18,90 mq; i posti auto sub 3 hanno una superficie di 279,20 mq; i posti auto sub 23 hanno una superficie di 25,00 mq; l'area esterna priva di pavimentazione sub 24 ha una superficie di 689,00 mq; i posti auto sub 25 hanno una superficie di 43,90 mq ed infine i posti auto sub 27 hanno una superficie di 75,20 mq. Tali subalterni pignorati non sono segnalati sulla pavimentazione, pertanto, con l'ausilio dell'elaborato planimetrico catastale e della planimetria dello stato dei luoghi è possibile individuarli facilmente; inoltre, presentano un'illuminazione con fari su pali distanziati. Il sub 2 confina a nord con il sub 3, ad ovest con il sub 25, ad est con il sub 3; il sub 3 confina a nord con il sub 24, ad ovest con il sub 1 ed il sub 2, ad est con il sub 22 ed il sub 23; il sub 23 confina a nord con il sub 22, ad ovest con il sub 3, ad est con la particella 725; il sub 24 confina a nord con le particelle 10 e 11, ad ovest con il sub 1 ed il sub 27, ad est con la particella 726; il sub 25 confina a nord con il sub 1, ad ovest con il sub 1, ad est con il sub 2; il sub 27 confina a nord con la particella 10, ad ovest con il sub 26, ad est con il sub 24. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 1130, Sub. 2 Categoria nessuna, Sub 3 Categoria nessuna, Sub 23 Categoria C/6, Sub 24 Categoria F/1, Sub 25 Categoria F/3 e Sub 27 Categoria F/3. Graffato no. Il Lotto viene posto in vendita per il diritto della Piena Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Gli interventi edili sull'immobile oggetto della procedura esecutiva sono subordinati alla variante del P.R.G. ed alle norme tecniche di attuazione approvate con D.P.A.P. n.1457 del 22/09/2004. In particolare gli immobili pignorati ricadono in zona territoriale omogenea E - zona agricola. Gli interventi sono stati eseguiti secondo il Permesso di Costruire n.17/2021 del 10/06/2021, rilasciato in variante del Permesso di Costruire n.18/2013 del 30/04/2014 che è stato rilasciato in variante del Permesso di Costruire n.02/2010 del 01/02/2010. È stata presentata la CILA n.61/2021 prot. 16191 del 30/12/2021 come variante al P.d.C. n.17/21 ma non ha interessato gli immobili pignorati. Lo stato dei luoghi è conforme al Permesso di Costruire n.17/2021 del 10/06/2021 ed alla CILA n.61/2021 prot. 16191 del 30/12/2021.

Prezzo base d'asta: € 185.000,00

LOTTO 3

- **Bene N°9** - Il terreno pignorato si trova in Castello di Cisterna (Na) ed è la traversa di via Selva n.77/A che conduce al Parco san Giacobbe, avente l'accesso diretto da via Selva; pertanto, rappresenta una strada di accesso a lotti interclusi e risulta necessario costituire una servitù di passaggio per consentire l'accesso a tutti gli immobili interclusi delle particelle 1130, 10, 11. L'immobile pignorato si trova nella periferia sud del Comune di Castello di Cisterna, oltre il Rione Cisterna a pochi chilometri dalla SS 162 dir che collega il Comune di Castello di Cisterna ai Comuni di Acerra e di Napoli; inoltre dal bene oggetto del pignoramento sono facilmente raggiungibili i Comuni limitrofi di Pomigliano d'Arco e Brusciiano, oltre all'autostrada A30. Tenuto conto del contesto in cui risulta collocato tale terreno e della funzione di accesso ai fondi interclusi, non può avere destinazione differente dalla strada, avente un'estensione di 150,00 mq e posta a servizio dei fondi interclusi con anche la pubblica illuminazione con i relativi sottoservizi; tale terreno è una strada non asfaltata, ma presenta del pietrisco

(stabilizzante) come fondo stradale. Il bene pignorato non appartiene ad un complesso condominiale ed è stato pignorato pro quota e risulta indivisibile in natura. Il terreno confina a nord con la particella 632, a sud con le particelle 867 e 584, ad est la particella 632. Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 215, Qualità seminativo arborato irriguo. Graffato no. Il Lotto viene posto in vendita per il diritto di Proprietà per quota (9/64). Destinazione urbanistica: Gli interventi edili sull'immobile oggetto della procedura esecutiva sono subordinati alla variante del P.R.G. ed alle norme tecniche di attuazione approvate con D.P.A.P. n.1457 del 22/09/2004. In particolare gli immobili pignorati sono adibiti a strada secondo il certificato di destinazione urbanistica del 27/11/2023 prot. n.15190/2023.

Prezzo base d'asta: € 2.500,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 72/23 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO A BASE D'ASTA: € 189.000,00

Beni N°1, N°2 - Appartamento al primo piano con box auto pertinenziale			
Ubicazione:	Castello di Cisterna (NA) - via Selva n.77/A - Parco San Giacobbe		
Diritto reale:	Piena Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento al primo piano e box auto al piano interrato Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 5 Part. 1130, Sub. 11, Categoria A2 e Sub. 18, Categoria C6	Superficie conven.	119,72 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	L'appartamento al primo piano ed il box auto al piano interrato si trovano in eccellentissime condizioni senza la necessità di eseguire alcun tipo di intervento; infine è presente l'impiantistica che è conforme alle indicazioni della normativa vigente (Legge 37/08).		
Descrizione:	<p>L'appartamento pignorato è disposto al primo piano di un fabbricato di due piani fuori terra, oltre al piano interrato in cui è disposto il box auto pertinenziale; tale fabbricato ha una struttura portante in cemento armato con solai latero cementizi ed accesso dalla traversa di via Selva n.77/A - Parco San Giacobbe per il tramite delle particelle di terreno 215 e 20 del foglio 5 in Castello di Cisterna (Na); pertanto, risulta necessario costituire una servitù di passaggio per consentire l'accesso agli immobili pignorati. Gli immobili pignorati si trovano nella periferia sud del Comune di Castello di Cisterna, oltre il Rione Cisterna a pochi chilometri dalla SS 162 dir che collega il Comune di Castello di Cisterna ai Comuni di Acerra e di Napoli; inoltre dai beni oggetto del pignoramento sono facilmente raggiungibili i Comuni limitrofi di Pomigliano d'Arco e Brusciiano, oltre all'autostrada A30. I beni pignorati appartengono ad un fabbricato privo di ascensore con altri immobili che non costituiscono condominio; tuttavia, condivide con i restanti immobili il sub 1 costituito dal bene comune non censibile ed il sub 2 che rappresenta in parte la scala esterna di accesso in comunione con il sub 12; in particolare, è necessario costituire una servitù di passaggio atteso che il sub 2 è stato oggetto di pignoramento. Al piano interrato si accede per il tramite della rampa carrabile; pertanto, gli immobili pignorati sono accessibili dai mezzi carrabili. L'appartamento al primo piano ha una superficie utile interna complessiva di 93,60 mq con altezza utile interna variabile da 2,95 m a 2,40 m ed è composto da un salone/cucina di 38,80 mq, una prima camera da letto di 18,40 mq, una seconda camera da letto di 17,40 mq, un disimpegno di 5,10 mq, un primo bagno di 7,00 mq, un secondo bagno di 6,90 mq ed un balcone di 52,10 mq; completa il lotto il box auto al piano interrato avente l'altezza utile interna di 3,80 m e la superficie utile interna di 29,10 mq. L'appartamento confina a nord con il sub 2, a sud con il sub 10, ad est con il sub 12.</p> <p>Destinazione urbanistica: Gli interventi edili sull'immobile oggetto della procedura esecutiva sono subordinati alla variante del P.R.G. ed alle norme tecniche di attuazione approvate con D.P.A.P. n.1457 del 22/09/2004. In particolare gli immobili pignorati ricadono in zona territoriale omogenea E - zona agricola. Il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n.17/2021 del 10/06/2021, rilasciato in variante del Permesso di Costruire n.18/2013 del 30/04/2014 che è stato rilasciato in variante del Permesso di Costruire n.02/2010 del 01/02/2010. È stata presentata la CILA n.61/2021 prot. 16191 del 30/12/2021 come variante al P.d.C. n.17/21 ma non ha interessato gli immobili pignorati. Lo stato dei luoghi è conforme al Permesso di Costruire n.17/2021 del 10/06/2021 ed alla CILA n.61/2021 prot. 16191 del 30/12/2021.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 2 - PREZZO A BASE D'ASTA: € 185.000,00

Beni N°3, N°4, N°5, N°6, N°7, N°8 - Aree esterne e posti auto al piano terra			
Ubicazione:	Castello di Cisterna (NA) - via Selva n.77/A - Parco San Giacobbe		
Diritto reale:	Piena Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Aree esterne e posti auto al piano terra Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 5 Part. 1130, Sub. 2, Sub. 3, Sub. 23 Categoria C6, Sub. 24 Categoria F1, Sub. 25 Categoria F3, Sub. 27, Categoria F3	Superficie conven.	119,72 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	Le aree esterne risultano asfaltate ad eccezione del sub 24 che è priva di pavimentazione e, pertanto, vertono in ottime condizioni e presentano un'illuminazione su pali distanziati.		
Descrizione:	<p>Le aree esterne ed i posti auto al piano terra sono disposte nei pressi di un fabbricato per civile abitazione di due piani fuori terra, oltre al piano interrato in cui vi sono i box auto; Tali aree esterne risultano asfaltate ad eccezione del sub 24 della particella 1130 del foglio 5. Agli immobili pignorati si accede dalla traversa di via Selva n.77/A - Parco San Giacobbe per il tramite delle particelle di terreno 215 e 20 del foglio 5 in Castello di Cisterna (Na); pertanto, risulta necessario costituire una servitù di passaggio per consentire l'accesso agli immobili pignorati. Gli immobili pignorati si trovano nella periferia sud del Comune di Castello di Cisterna, oltre il Rione Cisterna a pochi chilometri dalla SS 162 dir che collega il Comune di Castello di Cisterna ai Comuni di Acerra e di Napoli; inoltre dai beni oggetto del pignoramento sono facilmente raggiungibili i Comuni limitrofi di Pomigliano d'Arco e Brusciano, oltre all'autostrada A30. I beni pignorati sono prossimi al fabbricato edificato sulla particella 1130 e non è costituito alcun condominio; tuttavia, condivide con i restanti immobili il sub 1 costituito dal bene comune non censibile ed il sub 2 che rappresenta in parte la scala esterna di accesso ai subalterni 11 e 12; in particolare, è necessario costituire una servitù di passaggio atteso che dal sub 2 si accede ad altri immobili; pertanto, gli immobili pignorati sono accessibili dai mezzi carrabili. L'area esterna sub 2 (ad esclusione della scala esterna che dovrà scorporarsi) ha una superficie di 18,90 mq; i posti auto sub 3 hanno una superficie di 279,20 mq; i posti auto sub 23 hanno una superficie di 25,00 mq; l'area esterna priva di pavimentazione sub 24 ha una superficie di 689,00 mq; i posti auto sub 25 hanno una superficie di 43,90 mq ed infine i posti auto sub 27 hanno una superficie di 75,20 mq. Tali subalterni pignorati non sono segnalati sulla pavimentazione, pertanto, con l'ausilio dell'elaborato planimetrico catastale e della planimetria dello stato dei luoghi è possibile individuarli facilmente; inoltre, presentano un'illuminazione con fari su pali distanziati. Il sub 2 confina a nord con il sub 3, ad ovest con il sub 25, ad est con il sub 3; il sub 3 confina a nord con il sub 24, ad ovest con il sub 1 ed il sub 2, ad est con il sub 22 ed il sub 23; il sub 23 confina a nord con il sub 22, ad ovest con il sub 3, ad est con la particella 725; il sub 24 confina a nord con le particelle 10 e 11, ad ovest con il sub 1 ed il sub 27, ad est con la particella 726; il sub 25 confina a nord con il sub 1, ad ovest con il sub 1, ad est con il sub 2; il sub 27 confina a nord con la particella 10, ad ovest con il sub 26, ad est con il sub 24.</p> <p>Destinazione urbanistica: Gli interventi edili sull'immobile oggetto della procedura esecutiva sono subordinati alla variante del P.R.G. ed alle norme tecniche di attuazione approvate con D.P.A.P. n.1457 del 22/09/2004. In particolare gli immobili pignorati ricadono in zona territoriale omogenea E - zona agricola. Gli interventi sono stati eseguiti secondo il Permesso di Costruire n.17/2021 del 10/06/2021, rilasciato in variante del Permesso di Costruire n.18/2013 del 30/04/2014 che è stato rilasciato in variante del Permesso di Costruire n.02/2010 del 01/02/2010. È stata presentata la CILA n.61/2021 prot. 16191 del 30/12/2021 come variante al P.d.C. n.17/21 ma non ha interessato gli immobili pignorati. Lo stato dei luoghi è conforme al Permesso di Costruire n.17/2021 del 10/06/2021 ed alla CILA n.61/2021 prot. 16191 del 30/12/2021.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 3 - PREZZO A BASE D'ASTA: € 2.500,00

Bene N°9 - terreno con fondo stradale			
Ubicazione:	Castello di Cisterna (NA) - via Selva n.77/A - Parco San Giacobbe		
Diritto reale:	Proprietà in quota	Quota	9/64
Tipologia immobile:	Terreno con fondo stradale Identificato al Catasto Terreni - Fg. 5 Part. 215, Qualità seminativo arborato irriguo	Superficie utile.	150,00 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	Il terreno pignorato è stato ricoperto di pietrisco (breccia) per la costituzione del fondo stradale, è presente la pubblica illuminazione con i relativi sottoservizi e non risulta asfaltato.		
Descrizione:	Il terreno pignorato si trova in Castello di Cisterna (Na) ed è la traversa di via Selva n.77/A che conduce al Parco san Giacobbe, avente l'accesso diretto da via Selva; pertanto, rappresenta una strada di accesso a		

	<p>lotti interclusi e risulta necessario costituire una servitù di passaggio per consentire l'accesso a tutti gli immobili interclusi delle particelle 1130, 10, 11. L'immobile pignorato si trova nella periferia sud del Comune di Castello di Cisterna, oltre il Rione Cisterna a pochi chilometri dalla SS 162 dir che collega il Comune di Castello di Cisterna ai Comuni di Acerra e di Napoli; inoltre dal bene oggetto del pignoramento sono facilmente raggiungibili i Comuni limitrofi di Pomigliano d'Arco e Brusciano, oltre all'autostrada A30. Tenuto conto del contesto in cui risulta collocato tale terreno e della funzione di accesso ai fondi interclusi, non può avere destinazione differente dalla strada, avente un'estensione di 150,00 mq e posta a servizio dei fondi interclusi con anche la pubblica illuminazione con i relativi sottoservizi; tale terreno è una strada non asfaltata, ma presenta del pietrisco (stabilizzante) come fondo stradale. Il bene pignorato non appartiene ad un complesso condominiale ed è stato pignorato pro quota e risulta indivisibile in natura. Il terreno confina a nord con la particella 632, a sud con le particelle 867 e 584, ad est la particella 632. Destinazione urbanistica: Gli interventi edili sull'immobile oggetto della procedura esecutiva sono subordinati alla variante del P.R.G. ed alle norme tecniche di attuazione approvate con D.P.A.P. n.1457 del 22/09/2004. In particolare gli immobili pignorati sono adibiti a strada secondo il certificato di destinazione urbanistica del 27/11/2023 prot. n.15190/2023.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO

VALORE COMPLESSIVO DEI LOTTI: € 376.500,00





FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



Per i beni che costituiscono i LOTTI N°1, N°2 e N°3

Iscrizioni

- **Nessuna**



Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a SMCV - Caserta il 02/05/2023
Reg. gen. 17064 - Reg. part. 13542
Quota: 1/1
A favore di XXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXX (debitore esecutato)
Formalità a carico della procedura

